PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

LYSESKRENTEN 23

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260111

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Katrine S Trongkleiv	Ronnie Mikael Stormyhr

Gateadresse
Lyseskrenten 23

Poststed	Postnr
OSLO	0383

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260111

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Installert elbillader fra Zaptec

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260111

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260111

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159260111

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Katrine Trongkleiv	97d8ff7c2195f98e350d2e a59e22b28bf1d67ee2	17.04.2026 07:50:50 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
RONNIE STORMYHR	65e0460d24b67316c3a81 5f5cda6ef1b2ab6ad04	16.04.2026 19:36:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260111

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Rekkehus

Lyseskrenten 23, 0383 OSLO

OSLO kommune

gnr. 10, bnr. 702

Andelsnummer 27

Sum areal alle bygg: BRA: 172 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 14.04.2026 **Rapportdato:** 16.04.2026 **Oppdragsnr.:** 15289-1684 **Eiendomsverdi ref nr:** HN1060

Autorisert foretak: Hans Petter Tangen **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Petter Tangen **Vår ref:** Hans Petter Tangen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen

Uavhengig Takstingeniør

hpt@storoslotakst.no

906 83 223

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus i firemannsbolig, beliggende på Ullern/Bjørnsletta i etablert område med rekkehus og annen småhusbebyggelse.
Bolig over tre plan med internt bruksareal på 172 kvm.
Vesentlige vedlikeholdsoppgaver er utført i regi av borettslaget over tid. I forbindelse med årsberetninger fremgår en oversikt over større vedlikehold og rehabilitering som er utført gjennom årene. I oversikten står det at rehabilitering av gavlvegger er utført i 2015 og at brannsikring av pipeløp er utført i 2014. En rekke andre tiltak er nevnt, men det foreligger ikke detaljerte beskrivelser. Det er derfor ikke mulig å vite omfanget av utførte tiltak. Inntrykket er uansett at vedlikehold foregår regelmessig på borettslagets bygninger. Det fremgår av forrige salgsprospekt at taket er tekket om i 2017 og 2018. Det opplyses av eier at begge gavlvegger er malt i den senere tid.
Huset bærer preg av regelmessig utvendig og innvendig vedlikehold gjennom årene.
Nærmere informasjon fremgår av teknisk beskrivelse i de følgende.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

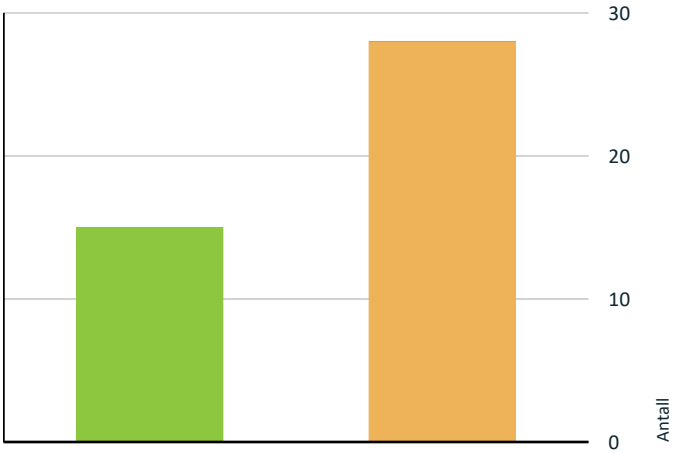
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente tegninger som er utarbeidet i forbindelse med oppføring av tilbygg, samt etablering av terrasse med utvidet kjeller under.
Planløsninger er noe annerledes enn slik som vist på tegningene. Endring av interne planløsninger i en bolig er ikke søknadspliktige når det ikke foretas inngrep i bærende elementer/bærekonstruksjoner.

Det fremgår av plan og bygningsetatens informasjon om denne eiendommen at alle fire rekkehus i dette bygget er tilbygget på 1980- tallet. Tiltaket har gitt større inngangsparti og kjøkken, samt utvidelse av overliggende soverom og våtrom. Kjeller ble ikke utvidet på denne siden.
Rammetillatelse er gitt den 17.03.1980 og ferdigattest den 03.04.1987. Videre fremgår det at tilbygg er oppført mot gate på alle byggets fire boliger på 2000- tallet med utvidelse av stue i 1. etasje og soverom mot gate i 2. etasje. Søknaden er datert den 14.05.2004. Tiltaket er meldt ferdig i oktober 2010. Søknad om tilbygg i Lyseskrenten 23 med utvidelse av kjeller mot gate, samt etablering av terrasse over tilbygget med utgang fra stue i 1. etasje er mottatt i plan og bygningsetaten den 06.01.2006. Søknaden ble godkjent, tiltaket ble gjennomført. Ferdigmelding ble mottatt i plan og bygningsetaten den 21.11.2007.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er basert på forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er utformet ved en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner. Tilstandsgradene angis i forhold til et definert referansenivå. Huset er oppført i 1952 og byggeforskrifter av 1949 skal ligge til grunn for utforming av husets grunnleggende konstruksjoner. For tilbygg oppført på 1980- tallet og 2000- tallet er det forskrifter fra denne tiden som skal utgjøre referansenivået for valg av tilstandsgrad. Norsk Standard NS. 3600 gir imidlertid tilbakevirkende kraft for enkelte forhold der dagens forskriftskrav blir lagt til grunn for tilstandsvurderingen.
Når konstruksjoner, bygningsdeler og produkter fremstår i samsvar med de forskrifter som var gjeldende da bygningen ble oppført kan de allikevel bli karakterisert med lavere tilstandsgrad enn tilstandsgrad 1, som samsvaret skulle tilsi, fordi alder også er en indikasjon på tilstand. Dette gjelder spesielt der bygningen har høy alder, og kan også gjelde for påkostninger og oppgraderinger utført i ettertid. Det er ofte mer korrekt å velge tilstandsgrad 2 på bygningsdeler og konstruksjoner av eldre årgang. Slitasje relatert til alder påvirker med andre ord valg av tilstandsgrad. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått fysisk, men diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens digitaliserte informasjon om eiendommen, der det blant annet fremgår når søknadspliktige tiltak ble gjennomført og ferdigstilt. Beskrivelser og karakteristikk er ellers basert på opplysninger oppgitt på befaring, egne observasjoner og bruk av måleinstrumenter. Detaljerte byggebeskrivelser og dokumentasjon vedr utførelse av tekniske konstruksjoner da huset ble oppført og påbygget er ikke tilgjengelige i plan og bygningsetatens digitaliserte informasjon om eiendommen. Enkle beskrivelser av konstruksjoner er imidlertid tilgjengelig.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking - 1	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper - 1	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold - 1** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken med spiseplass > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1953

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok

Standard
Boligen holder normalt god standard.

Vedlikehold
Huset fremstår med normalt godt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takstein.
Det fremgår av tidligere salgsprospekt at taket er tekket om med nytt takbelegg og ny takstein i 2017/2018.
Taket er besiktiget fra bakkeplan med de begrensningene det innebærer.
Inntrykket er at tekkingen holder normalt god standard.

TG 2 Taktekking - 1

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak over inngangsparti er tekket med takstein.
Taket er besiktiget fra vindu i 2. etasje.
Inntrykket er at tekkingen er fra 1980- tallet da tilbygg med blant annet nytt inngangsparti ble oppført.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at taksteinen har aldersrelatert slitasje
Tekkingen er mest sannsynlig omtrent 40 år gammel. Taksteinen er noe begrodd med mose. Dette skyldes at kvaliteten på den beskyttende overflaten på taksteinen reduseres ved alder. Steinen absorberer derfor noe fukt, som igjen gir vekstgrunnlag for mose og algeforekomster. Fukt i takstein gir risiko for frostsprengning med mulige sprekkdannelser som konsekvens. Forringelse av undertaket med takpapp, samt feste for takstein med sløyfer og lekter kan ha inntruffet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sannsynlig levetid for ordinær takstein er 40 til 50 år og utskifting er påregnelig.
Når tiden kommer innebærer tiltak med utskifting fjerning av takstein og undertak med takpapp, sløyfer og lekter. Legging av ny takpapp, nye sløyfer og lekter, samt nye takstein.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag i sortlakkert aluminium eller stål.
Både renner, nedløp og beslag skal være montert i forbindelse med at taket ble tekket om med ny takstein i 2017/2018.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger med isolert bindingsverk og liggende malt utvendig kledning.
Kledningen fremstår i god stand. Det opplyses at yttervegger er malt i 2025.
Yttervegger på begge sider er oppført i forbindelse med oppføring av tilbygg, henholdsvis på 1980- tallet og på 2000- tallet.
Inntrykket er at det er 15 cm mineralull i ytterveggene.
Konstruksjonene er skjulte og det er ikke mulig å ha en fullt ut kvalifisert oppfatning om utførelsen.

Standard konstruksjonsprinsipp for yttervegger i tre er basert på bindingsverk med mellomliggende isolasjon. Prinsippet er det samme i dag som da da dette huset ble oppført, men konstruksjonene er i dag vesentlig forbedret, og den varmeisolerende evnen er atskillig bedre. Vanlig stenderavstand er c/c 600 mm. På innvendig side av bindingsverket monteres det dampsperre og innvendig kledning, og på utsiden monteres vindsperre og utlektet kledning. Bindingsverksvegger isoleres vanligvis med plater av mineralull (glassull eller steinull). Det er viktig at isolasjonen fyller alle hulrom og slutter tett mot stendere, gjennomføringer, spikerslag og topp- og bunnsvill. For å tilfredsstille minstekrav til U-verdi for yttervegger i dag må man vanligvis isolere med 200–250 mm isolasjon.

Vindsperren skal hindre at uteluft trenger inn i varmeisolasjonen og svekker effekten av denne. I tillegg skal vindsperren bidra til å hindre luftlekkasjer gjennom ytterveggen og sørge for at fuktighet som kommer inn bak kledningen, dreneres bort og ikke trenger videre inn i veggen. Produktet som benyttes må derfor være både lufttett og vannavvisende. Dampsperren sørger for et luft- og damptett sjikt på innsiden av ytterveggen, og skal både hindre luftlekkasjer og kondens i veggkonstruksjonen. Som dampsperre brukes gjerne en 0,15 mm tykk plastfolie. Denne kan være 2,6 m bred for å dekke standard vegghøyde. Utvendig kledning skal beskytte veggkonstruksjonen innenfor mot klimapåkjenninger og mekaniske skader. Kledningen beskytter også vindsperren mot nedbrytning fra UV-stråling. Kledningen bør alltid lektes ut for å gi lufting og drenering for bakenforliggende bindingsverksvegg.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Saltak i trekonstruksjon.
Det foreligger ferdigattest fra 2006 for etablering av nye tak i Lyseskrenten 21-27.
Ved besiktigelse av loftet er det konstatert at takkonstruksjonen er isolert. Dampsperre i plastfolie er montert på underside. De skrå isolerte flatene er ikke kledd med plater eller panel. Ved bruk av loftet er det viktig å sørge for at det ikke blir rift i dampsperren, og det beste er å kle de skrå takflatene med plater eller panel. Det er ikke kjent hvordan taket er ventilert mellom isolasjon og tekkingen. En slik spalte er nødvendig for å unngå isdannelser på taktekking , renner og nedløp.
Takkonstruksjonen er avstivet med stålbjelker (H-bjelker), opplagret på veggskillene mellom boligene på begge sider. Det er hvitmalt spaltekledning under gesims (takutstikk). Luftinntaket befinner seg under gesims. Det skal være gjennomstrømning i spalten, og utlufting skal være etablert under mønepanne.

Generelt om isolerte yttertak:
Skrå tak med isolerte takflater og luftet tekking utføres med isolasjon mellom taksperrer. Konstruksjonen har et ventilert luftesjikt mellom varmeisolasjonen og tekkingen. Luftesjiktet sørger for en mest mulig kald takoverflate, som sikrer at snø ikke omdannes til is som tetter nedløp og forårsaker isdannelser i og utenfor takrenner med den risiko dette innebærer. Luftesjiktet vil også fjerne fukt fra taket, og i noen grad fjerne fukt fra mulige innvendige luftlekkasjer gjennom taket. Som isolasjon mellom taksperrer brukes lett mineralullisolasjon av Glava eller Rockwool.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i malt tre med tolags og dels trelags isolerglass.
Vinduer fra 1983, 2006 og 2009. Vindu i teknisk rom/bruksrom fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Til tross for at de fleste vinduene fremdeles holder relativt god standard er aldersrelatert slitasje også observert. Redusert kvalitet på tetningsdetaljer mellom karm og ramme er konstatert, og det er registrert redusert eller ingen klaring mellom karm og ramme en del steder. Inntrykket er at isolerglassruten i vinduet i våtrom i 2. etasje er punktert. Punktering inntreffer når glassrutens kantforsegling blir brutt. Det er vakum eller gass mellom rutene. Falsk luft/punktering virker negativt inn på glassrutens energieffektivitet og medfører smuss mellom glassene som ikke lar seg fjerne ved renhold.
Vindu i teknisk rom/bruksrom i kjeller er fra byggeåret. (1952). Vinduet har vesentlig slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dimensjonsendringer inntreffer når treverket absorberer fukt og sveller. Vindusrammen passer da ikke like godt i karmen som tidligere. Regelmessig utvendig overflatebehandling er nødvendig for å unngå dimensjonsendringer i størst mulig grad. Ny overflatebehandling bør utføres etter en periode med tørt vær i den varme årstiden når treverket har krympet. Punkterte glassruter bør skiftes.
Det er relativt stor kvalitetsforskjell på vinduene i huset. De eldste er i vesentlig dårligere stand enn de nyeste. Utskifting av de eldste vinduene, som stort sett befinner seg på østsiden vil redusere varmetap i huset.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Profilert hvitmalt ytterdør med isolerglassrute mellom entré og overbygget veranda.
Hvitmalt ytterdør mellom stue og terreng i u. etasje.
Terrassedør (skyvedør) i malt tre med tolags isolerglass mot vest i stue.

Ytterdør i u. etasje er mest sannsynlig fra 2000- tallet da tilbygg i kjeller ble oppført.
Terrassedøren er mest sannsynlig montert i forbindelse med at kjelleren under ble utvidet, og ny terrasse etablert på oversiden. Ferdigmelding for konstruksjonen er mottatt i plan og bygningsetaten den 21.07.2007, og døren er etter all sannsynlighet ca. 19 år gammel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

På ytterdør i kjeller er det ingen klaring mellom karm og dørblad øverst på høyre side.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ytterdørene holder i hovedsak gode funksjoner.
Liten klaring mellom karm og dørblad på dør i u. etasje kan i dette tilfelle skyldes at døren trenger justering. Liten klaring mellom karm og dørblad skyldes også ofte dimensjonsendringer, som følge av at treverket absorberer fukt og utvides. Dørbladet passer da ikke lenger like godt i karmen som tidligere. Regelmessig overflatebehandling forhindrer svelling av trevirket, og det kan være fordelaktig å utføre ny overflatebehandling først etter en tørr periode når trevirket har krympet. Vridere, åpne og lukkemekanismer blir slitt ved alder, og utsettes for belastning og slitasje ved svelling av trevirket.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

KONSTRUKSJON:
Vestvendt terrasse med utgang fra stue i 1. etasje, ca 14 kvm.
Terrassedekke med isolert tre-bjelkelag mot underliggende kjellerstue.
Terrassebord skrudd fast til underliggende spikerslag. Det vanntette sjiktet er kun delvis observerbart. Det er beslag i overgang mellom terrassedekke og yttervegg. Vanntett sjikt ser ut til å være et takbelegg.
Avrenning til takrenne og nedløpsrør. Levegger med overflater i malt panel på begge sider. Rekkverk med hvitmalte stolper og liggende utvendig kledning. Rekkverket er malt på begge sider. (noen blemmer er registrert på panelbordenes bakside, som er synlig på innsiden).
Rekkverkshøyden er 1 m.
Manuell markise. Dobbelt kontaktpunkt på yttervegg. Belysning på begge sider av terrassedør (skyvedør).

Hvordan konstruksjonen er isolert er ikke kjent. En tilstrekkelig stor luftespalte skal være etablert over det isolerte sjiktet i bjelkelaget for å unngå isdannelser på terrassedekkets overside.

TG 2 Utvendige trapper - 1

Beskrivelse

Terrengtrapp er etablert i enden av gangareal utenfor inngang til underetasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avviket går ut på at det ikke er montert rekkverk på begge sider i trappeløpet.
Kravet er at rekkverk skal monteres der høyden på trappen er 50 cm eller høyere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved montering av rekkverk på begge sider.
Rekkverkets høyde skal være 90 cm målt fra inntrinnets forkant.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Inngangsparti med trapp i tre fra overbygget veranda til terreng.
Trappen er utstyrt med rekkverk med stående malt kledning på begge sider.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

GULVFLATER:
U. etasje:
Fliser i dimensjon 30 cm x 60 cm i kjellerstue. Tilsvarende fliser i rom med enkel kjøkkeninnredning. Sorte fliser i dimensjon 30 cm x 60 cm i gang med trapp og bruksrom med bereder, opplegg for vaskemaskin og sikringstavle.
Våtrom: Fliser i dimensjon 35 cm x 35 cm i kombinasjon med små avlange fliser i dusj-sone. Nedstøpt varmekabel i gulvet.
Hvite fliser i dimensjon 20 cm x 40 cm i våtrom.

1. etasje:
Mørke fliser i dimensjon 30 cmx 30 cm med gulvvarme i entré.
Mønstrete fliser i dimensjon 30 cm x 60 cm i kjøkken. Parkett i stue.

2. etasje:
Fliser i dimensjon 30 cm x 30 cm i våtrom med nedstøpt varmekabel.
Parkett for øvrig.

VEGGFLATER:
U. etasje:
Malte plater og pusset/malt betong. Fliser i våtrom.

1. etasje:
Malte plater i stue. Malt panel i entré og kjøkken.

2. etasje:
Malte plater.
Våtrom: Hvite fliser i dimensjon 10 cm x 30 cm i kombinasjon med mindre dimensjoner på yttervegg og på vegg mot gang.

HIMLINGER:
U. etasje:
Malte plater. Downlights i kjellerstue, våtrom og i rom med kjøkkeninnredning.

1. etasje:
Malte Plater. Downlights i stue og kjøkken (Led downlights i kjøkken).

2. etasje:
Malte plater: Downlights i gang og våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert slitasje med riper på overflater med parkett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatene fremstår i god stand til tross for at det foreligger bruksslitasje.
Ved ønske om parkett uten riper og andre symptomer på bruksslitasje må overflatene slipes. Eventuelt må nye overflater legges.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

ETASJESKILLER:
Etasjeskiller i tre-bjelkelag.
Da huset ble oppført i 1952 ble ikke bjelkelag isolert i stor grad. Tørket leire ble fremdeles brukt som isolasjon i en del tilfeller. Mindre mengder med mineralull ble også av og til brukt. Fra og med 1960- tallet og utover ble mineralullisolasjon benyttet I ved husbygging, og i forbindelse med oppføring av tilbygg på 1980- tallet og på 2000- tallet ble tre-bjelkelag isolert. Det er ikke kjent om de originale bjelkelagene fra 1950-tallet ble isolert på nytt, men det er sannsynlig at man har sørget for å isolere alle etasjeskiller da slike tiltak har stor betydning både for lydisolering og for å kunne holde forskjellige temperaturer i rommene.

Ved bruk av nivelleringsutstyr er det registrert at høydeforskjeller fra side til side og fra ende til ende i rommene er moderate. Huset er oppført på fjellgrunn uten sannsynlighet for vesentlige setninger i grunnen. Setninger i konstruksjoner kan forekomme, men som nevnt er høydeforskjeller moderate.

GULV MOT GRUNN:
Betong-dekke på terreng, antagelig utlagt på en avrettet steinfylling.
Det foreligger ingen detaljert beskrivelse av hvordan gulvet er utført da huset ble oppført i 1952.
Betonggulv på grunnen ble fram til rundt 1970 støpt uten nevneverdig isolasjon eller fuktsikring.
I enkelte tilfeller ble et lag med trykkfast isolasjon av isopor utlagt på grunnen før gulvet ble støpt.
I forbindelse med endringsarbeider gjennom årene er det støpt nye gulv, og etter all sannsynlighet er det utlagt trykkfast isolasjon på grunnen før betonggulv ble støpt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Betonggulv på grunn er belagt med fliser. Ved bruk av fuktindikator er det registrert svake indikasjoner på fukt. Slike symptomer er normalt og skyldes vanligvis kapillært oppsug av fukt fra grunnen. Da huset ble oppført ble ikke fundamenter og grunnmurer støpt på trykkfast og kapillærbrytende isolasjon slik tilfelle er i dag. Oppsug av fukt fra grunnen vil da forekomme i større eller mindre grad, avhengig av omfanget av de fuktforekomster som til enhver tid befinner seg i grunnen under huset. I perioder med mye nedbør og snøsmelting vil grunnen under huset være fuktigere enn i tørre perioder, og fukt vil trekke opp i konstruksjoner under terreng, for så å tørke opp i tørre perioder. Selv med ny drenering vil man ikke unngå fuktproblematikk fullt og helt. Det skyldes at fundamenter ikke ble støpt på trykkfast og kapillærbrytende isolasjon da dette huset ble oppført. I dag støpes både fundamenter og betonggulv på grunn på større mengder isolasjon av XPS eller lignende produkter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved å sørge for at terrenget faller fra grunnmuren rundt hele huset vil overvann i mindre grad ledes til husets grunnmur med mindre grad av fuktforekomster under huset som resultat. Terrenget bør derfor justeres med nye masser stedvis. Vann fra takets nedløpsrør bør ledes i god avstand vekk fra grunnmuren Det er et grunnleggende hensyn at fukt fra overvann og nedbør ikke skal trenge inn i konstruksjoner under terreng. Overflatevann må derfor ledes bort fra bygningen slik at konstruksjonene i størst mulig grad skal kunne motstå fuktpåkjenningen fra vann som finner veien ned i grunnen.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

SKORSTEIN:
Skorstein er oppmurt i teglstein med to løp. Feieluker for begge løp er montert på pipestokk i kjeller, nærmere bestemt i rom med kjøkkeninnredning. Gulv i rommet er flislagt, og feielukene er derved brannsikret mot gulvet.
I årsberetning fra OBOS står det under posten for "Større vedlikehold og rehabilitering" at brannsikring av pipeløp er utført i 2014. Det er ikke spesifisert hva det utførte tiltaket dreier seg om.

ILDSTED:
Peis-ovn er montert i stue i 1. etasje.
Ildfast plate

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke foreligger dokumentasjon på det som er gjort av tiltak med hensyn til brannsikring av pipeløp.

Aldersrelatert slitasje i teglsteinspiper medfører risiko for oppsprekking av mørtel i fuger mellom stein. Luftlekkasjer kan derved inntreffe. Bindemidler i mørtel hadde mindre effektive heftegenskaper da denne bygningen ble oppført i 1952 enn senere på 1900- tallet. Risiko for luftlekkasjer foreligger generelt sett i eldre teglsteinspiper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Aktuelle tiltak til utbedring av eldre teglsteinspiper er glidestøp, eller nye ildfaste rør i pipens røykløp. (Enten i keramikk eller stål). Glidestøp gir et lag med støp på 1 til 2 cm i røykløpets innside. Uregelmessigheter og fuger fylles på forhånd. Metoden påvirker tverrsnittet og derved kapasiteten i liten grad. Fuger blir fylt opp og pipen stabilisert. Nye ildfaste rør i røykløp er en tradisjonell og sikker metode, og den mest vanlige metoden for rehabilitering av teglsteinspiper. Metoden reduserer røykløpets tverrsnitt og kapasitet. Valg av metode bør evalueres i hvert enkelt tilfelle, og antallet ildsteder tilknyttet røykløpet kan ha betydning for valget.
Skorsteinens tilstand kan avdekkes ved innvendig fotografering av røykløpet. Slike undersøkelser utføres av spesialfirmaer.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Betonggulv på grunn, belagt med fliser.
Grunnmur mot øst i kjeller er i pusset og malt betong fra byggeåret. (1952).
Muren vender mot utvendig overbygget areal.
Mot vest, der huset vender mot gate er det oppført et tilbygg, og ifølge tilgjengelige beskrivelser er muren oppmurt i leca-blokker. Grunnmur mot gate er i stor grad over utvendig terreng. En parkeringsplass er anlagt på utside. Stable-stein er i den forbindelse lagt mot grunnmuren i en bredde på ca. 2,5 m. På terrenget er det gangvei ved siden av muren med stable-stein. Grunnmuren som avgrenser kjellerstuen er oppmurt på 2000- tallet. Grunnmurplater er lagt mot muren mellom stable-stein og grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Betonggulv støpt direkte på avrettet grunn med drenerende masser av pukk er eksponert for kapillært oppsug av den fukt som til enhver tid befinner seg i grunnen under huset. Ved bruk av fuktindikator mot flislagte gulvflater i kjeller er det ikke registrert indikasjoner på fukt på vestsiden der det er kjellerstue. På motsatt side i rom med bereder, opplegg for vaskemaskin og strømtavle er det registrert svake indikasjoner på fukt. Met sannsynlig er betonggulvet på vestsiden støpt på trykkfast isolasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvannshåndteringen på tomten er relativt godt utført. Nedløpsrør på østsiden er ledet ned i grunnen bortsett fra nedløpet fra tak over inngangsparti som er ledet til terreng.
Ved å sørge for at terrenget faller fra grunnmuren rundt hele huset vil overvann i mindre grad ledes til husets grunnmur med mindre grad av fuktforekomster under huset som resultat. Terrenget bør derfor justeres med nye masser stedvis. Vann fra takets nedløpsrør bør ledes i god avstand vekk fra grunnmuren Det er et grunnleggende hensyn at fukt fra overvann og nedbør ikke skal trenge inn i konstruksjoner under terreng. Overflatevann må derfor ledes bort fra bygningen slik at konstruksjonene i størst mulig grad skal kunne motstå fuktpåkjenningen fra vann som finner veien ned i grunnen.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

KRYPKJELLER UNDER TRE- BJELKELAG:
Det er krypkjeller under den ytterste delen av tilbygg som er oppført på 1980- tallet. Krypkjelleren er mellom original grunnmur i betong mot teknisk rom/bruksrom og grunnmur som er oppmurt i lecablokker på 1980- tallet. Ringmur med kryperom er et alternativ til betonggulv støpt på avrettet og isolert gulv direkte på grunnen der hus eller deler av hus oppføres uten kjeller.

Fundamentering med gulv direkte på grunnen er generelt sett et bedre alternativ der forholdene ligger til rette for det.
Fuktskader på undersiden av gulvkonstruksjonen som følge av for fuktig klima i kryperommet, er svært utbredt.

På tre-bjelkelag arter eventuelle skader seg som soppskader. For å unngå skader er det derfor avgjørende at luftfuktigheten i kryperommet holdes nede på et forsvarlig nivå. Dette gjøres blant annet ved å unngå lagring av treverk og annet organisk materiale i kryperommet. Andre tiltak med god virkning er omtalt under posten under for konsekvens/tiltak.

Vinduet i teknisk rom/bruksrom vender mot krypkjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er direkte tilgang til arealet, og at det ikke er foretatt tiltak for å redusere risiko for høy luftfuktighet i kryperommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser av kryperommet bør foretas, og bør igangsettes med å forbedre tilgangen. Kun vindu i teknisk rom utgjør i dag tilgang til kryperommet. Vinduet er for lite til å kunne konstatere tilstanden fullt ut.
Dersom man konstaterer at luftfuktigheten er svært høy og det av den grunn finnes skader eller tilløp til skader må tiltak gjennomføres.

Tiltak
Utbedring av en krypkjeller starter med å sørge for at det ikke finnes organisk materiale i rommet. Fuktforholdene kan bedres ved utlegging av plastfolie på grunnen. Forbedring av ventilasjonen består i å sørge for ventiler både i grunnmur mot terrenget og i grunnmuren innenfor. Man kan også sørge for styrt avfukting av luften i rommet. I enkelte tilfeller bør fuktsikringen utbedres ved blant annet å sørge for at terrenget har fall ut fra muren. Plastfolie bør utlegges på grunnen.

UTFORDRINGER:
Utfordringen med kryperom under etasjeskille er at luften i kryperommet kondenserer mot undersiden av etasjeskille og derved kan gi negativ utvikling på konstruksjonen med sopp og råteforekomster som konsekvens. I den varme årstiden er utfordringen at varm sommerluft kjøles ned i kryperommet og kondenserer på muren og på undersiden av etasjeskille. I den kalde årstiden er utfordringen at avdamping fra grunnen kondenserer på muren og på undersiden av etasjeskille.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Rettløpstrapper i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er montert rekkverk eller håndløpere i samsvar med dagens forskriftskrav.
Espalier som er montert mot stue i trapp mellom 1. og 2. etasje har større åpninger enn 10 cm, og mangler håndløper.

Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal dagens forskriftskrav legges til grunn for valg av tilstandsgrad med hensyn til enkelte forhold. Det gjelder blant annet krav til utforming av trapper.
Kravet går ut på at rekkverkshøyden skal være minst 90 cm, og at åpninger i rekkverket ikke skal være større enn 10 cm. Det skal være rekkverk på begge sider. Der trappen vender mot en veggflate skal det være montert håndløper på veggen. Rekkverk og håndløpere skal være montert med en høyde på 90 cm over forkant av trappens inntrinn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved å montere håndløpere og rekkverk i samsvar med dagens forskriftskrav.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte hvite innvendige dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene holder relativt god standard, men stedvis er det liten eller ingen klaring mellom karm og dørblad. Dører til våtrom er noe skadet av fukt nederst mot terskel.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved ønske om dører der dørbladet omslutter karmen presist er løsningen å montere nye dører. Dører til våtrom
Alder tatt i betraktning er dørene normalt gode. Dører til våtrom mangler flate terskler, som gir tilførsel av luft til rommet når døren er lukket. Damp i rommet er vanligvis årsaken til at dører er noe preget av fukt nederst mot terskel. Med tilførsel av luft til rommet vil det bli mindre damp i rommet ved bruk av dusj.

TG 2 Andre innvendige forhold - 1

Beskrivelse

ROM MED KJØKKENINNREDNING I U. ETASJE:
Rommet er tilstøtende våtrom. Undersiden av trapp til 1. etasje er synlig i rommet.
Gulvet er flislagt. Sluk er montert i gulvet. Vegger i pusset og malt mur. Senket himling med malte plater og downlights. Takhøyde ca. 2 m.
En enkel kjøkkeninnredning er montert i rommet.
Benkeskap og overskap med glatte hvite fronter. Foliert benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Komfyr er plassert mot vegg. En ventilator med kullfilter er montert over komfyr. Opplegg for vaskemaskin og kjøleskap under benkeplate.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredningen er slitt, og har begrenset størrelse,
Rommet mangler avtrekk og vindu med tilgang på dagslys.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

En kjøkkeninnrednings funksjoner omfatter oppbevaring av mat og utstyr, tilberedning av mat, vasking av utstyr samt avfallshåndtering. Behovet for en kjøkkeninnrednings omfang og innhold, og behovet for oppbevaringsplass varierer med boligens størrelse og individuelle behov. Det er viktig at innredningen monteres i et rom som gir mulighet for en komplett innredning, og at det er mulighet for montering av en ventilator med avtrekk direkte ut. Kjellerstuen har god størrelse og gir mulighet for plassering av en praktisk kjøkkeninnredning. Avtrekk kan tilrettelegges gjennom yttervegg mot gate.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

FAST INVENTAR:
1. etasje:
Garderobeskap med tre profilerte hvite fronter i entré.
2. etasje:
To skyvedørsgarderober i gang, begge med to glatte hvite fronter og en speilfront.
Skyvedørsgarderober i begge soverom mot vest.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet skal i henhold til oppgitt informasjon være etablert eller rehabilitert i 2007/2008.
Byggeforskrifter av 1997 var gjeldende på denne tiden, og skal ligge til grunn for utforming rommet.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Hvite fliser i dimensjon 20 cm x 40 cm på veggflater. Malte plater med downlights i himling.
Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater i dusj-sone der vannpåkjenningen er størst er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak overflatene.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser i dimensjon 35 cm x 35 cm men nedstøpt varmekabel..

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at høydeforskjellen mellom flislagt gulv ved dørterskel og topp slukrist er ca. 15 mm. og under kravet på 25 mm.
Karakteristikken TG 2 er relatert til standardens krav (NS.3600) om at høydeforskjellen skal vurderes mot minstekravet i dagens forskrift som er 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet fungerer med avviket.
Ved neste rehabilitering må krav til fall mot sluk forbedres.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder og sannsynlig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Et baderom er sammensatt av komponenter og materialer som hver for seg har en spesiell funksjon og begrenset teknisk levetid. Levetiden bestemmes av en rekke ulike faktorer, som alder, påkjenninger, bruksintensitet og materialvalg.
Gulv i våtrom skal være vanntette, og må derfor ha et vanntett sjikt (membran) som skal hindre vannlekkasjer og fuktskader på underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Det er ikke registrert symptomer på lekkasjer eller andre negative forhold, men risiko for at uforutsette forhold kan inntreffe øker markant ved alder.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dusjhjørne med to rette fronter i herdet glass. Vegg-montert klosett med innebygget cisterne. Hvit skapinnredning med to glatte skuffe-fronter og benkeplate i massiv eik med nedfelt hvit servant. Speil på vegg over servant.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er installert lekkasjesikring for innebygget cisterne til vegg-montert klosett.
Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for enkelte forhold. Det gjelder blant annet lekkasjesikring av innebyggede komponenter med vanntilførsel, som cisterner for vegg-monterte klosett og integrerte blandebatterier.
Da dette våtrommet ble etablert var ikke slike krav gjeldende.
Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Levetiden kan forlenges ved å skifte komponenter med funksjonssvikt, men når installasjoner har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke markert.
Utstyret er ca 18 år gammelt og aldersrelatert slitasje vil forekomme.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det foreligger ikke krav om å etablere samsvar med dagens forskriftskrav. Lekkasjer fra klosett med innebygget cisterne oppstår først og fremst når gummitetningen i bunnen på cisternen har kommet ut av stilling, eller har blitt utett på grunn av aldring eller avleiringer. Det anbefales å installere elektronisk vannstopper for cisternen.
Lekkasjestoppere fungerer slik at dersom det skjer uforutsett lekkasje på ledningsnettet vil vanntilførselen automatisk bli avstengt. Man unngår da at vannskader inntreffer i konstruksjonene. Behove for utskifting av sanitærutsyret kan inntreffe på noe sikt.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil med elektrisk vifte i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er tilrettelagt for tilførsel av luft til rommet. Dette behovet ivaretas vanligvis med flate dørterskler, som gir en spalte for tilførsel av luft mellom terskel og dørblad.
Dør til rommet er utstyrt med tett terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved å etablere tilførsel av luft til rommet i tilknytning til døren. Enten ved utskifting av terskel, eller ved å bore hull i dørbladet nederst. Hullene kan dekkes med en rist.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da veggskiller er i mur.
Ved besiktigelse av fordeler-skap fro vannrør som er installert i vegg mellom stue og våtrom er det konstatert at ingen lekkasjer i rørsystemet foreligger. Skapet er lekkasjesikret til våtrommet.

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er ifølge oppgitt informasjon rehabilitert ca. 2010 og byggeforskrifter av 2007 eller 2010 skal ligge til grunn for utforming rommet.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Hvite fliser i dimensjon 20 cm x 60 cm på veggflater i kombinasjon med fliser med mindre dimensjoner på vegg mot gang. Malte plater med downlights i himling.
Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater i dusj-sone over badekar er del ikke registrert indikasjoner på fukt bak overflatene.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Lyse fliser i dimensjon 3 cm x 3 cm med nedstøpt varmekabel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at høydeforskjellen mellom flislagt gulv ved dørterskel og topp slukrist er under kravet på 25 mm.
Karakteristikken TG 2 er relatert til standardens krav (NS.3600) om at høydeforskjellen skal vurderes mot minstekravet i dagens forskrift som er 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet fungerer med avviket.
Ved neste rehabilitering må krav til fall mot sluk forbedres.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast. Ukjent tettesjikt/membran.
Inntrykket er at membranen er underliggende.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder og sannsynlig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Et baderom er sammensatt av komponenter og materialer som hver for seg har en spesiell funksjon og begrenset teknisk levetid. Levetiden bestemmes av en rekke ulike faktorer, som alder, påkjenninger, bruksintensitet og materialvalg.
Gulv i våtrom skal være vanntette, og må derfor ha et vanntett sjikt (membran) som skal hindre vannlekkasjer og fuktskader på underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Det er ikke registrert symptomer på lekkasjer eller andre negative forhold, men risiko for at uforutsette forhold kan inntreffe øker markant ved alder.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badekar med flislagt side. Åpning med rist mot gulv i flislagt side av karet for inspeksjon og ventilasjon. Dusjvegg i herdet glass. Integrert blandebatteri. Dusjgarnityr med regnfalls-dusj og håndholdt dusj. Vegg-montert klosett med innebygget cisterne. Skap med fire glatte skuffe-fronter og nedfelt hvit servant. Stort speil på vegg over servant.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er installert lekkasjesikring for innebygget cisterne til vegg-montert klosett.
Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for enkelte forhold. Det gjelder blant annet lekkasjesikring av innebyggede komponenter med vanntilførsel, som cisterner for vegg-monterte klosett og integrerte blandebatterier.
Da dette våtrommet ble etablert var ikke slike krav gjeldende.
Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Levetiden kan forlenges ved å skifte komponenter med funksjonssvikt, men når installasjoner har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke markert. Utstyret kan være 10 til 15 år gammelt, eller noe mer og aldersrelatert slitasje vil forekomme.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det foreligger ikke krav om å etablere samsvar med dagens forskriftskrav. Lekkasjer fra klosett med innebygget cisterne oppstår først og fremst når gummitetningen i bunnen på cisternen har kommet ut av stilling, eller har blitt utett på grunn av aldring eller avleiringer. Utstyret har i det minste oppnådd halvparten av sannsynlig levetid, og behov for utskifting kan inntreffe på sikt.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil med elektrisk vifte er montert i yttervegg.
Det er ikke tilrettelagt for tilførsel av luft til rommet når dørene er lukket.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overstrømning av frisk luft til et våtrom er et forskriftskrav.
Behovet tilrettelegges vanligvis med flate dørterskler.
Dør til rommet har tett terskel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Behovet for tilførsel av luft til våtrom ivaretas vanligvis med flate terskler, som gir en spalte mellom terskel og dørblad. Spalten gir tilførsel av luft til rommet når døren er lukket. Tilførsel av luft gir sirkulasjon, og er en forutsetning for optimal funksjon for avtrekket. Avviket kan lukkes ved utskifting av dør, eller ved boring av hull i nedre del av dørblad.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Utstyr og røropplegg i rommet er installert mot yttervegg og mot skillevegg mellom denne boligen og tilstøtende bolig.
Hulltaking er derfor ikke mulig.
Ved besiktigelse av fordeler-skap, som er montert i vegg mellom soverom og våtrom, og med tilgang fra våtrommet er det konstatert at det ikke foreligger lekkasjer i vannrørene, som er montert til utstyret i våtrommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2018 med glatte hvite fronter i benkeskap og høy-skap. Benkeplate i hvit corian med helstøpt kum. Kummen har bunn i rustfritt stål. Koketopp med induksjon, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal ventilasjon i kjøkken karakteriseres med TG 2 dersom ventilator ikke har avtrekk til en separat ventilasjonskanal eller direkte gjennom yttervegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved å lede avtrekket gjennom yttervegg eller over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vanntilførsel til våtrom i u. etasje og 2. etasje er installert med rør i rør system. Fordeler-skap for våtrom i u. etasje er installert i vegg mellom våtrommet og kjellerstue. Tilgang til skapet fra kjellerstue. Skapet er lekkasjesikret til våtrommet. Eventuelt lekkasjevann vil bli ledet til sluk.

Fordeler-skap for våtrom i 2. etasje er installert i vegg mellom soverom og våtrom. Tilgang til skapet fra soverom. Lekkasjesikring av skapet er ikke synlig i våtrommet, men er mest sannsynlig montert i vegg under badekaret.

Vanntilførsel til utstyr i bruksrom/teknisk rom er installert med kobberrør, og er montert åpent mot veggflatene. Vanninntaket til huset er installert her.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder og manglende dokumentasjon for utførelsen Det er et avvik fra forskrift at lekkasjesikring av fordeler-skap i 2. etasje ikke er montert synlig i våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Husets vanntilførsel til våtrom og kjøkken, samt intern vanntilførsel til utstyr i begge våtrom fungerer normalt godt. Erfaring viser at når en installasjon har vært i bruk i et visst antall år, vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke. Man må derfor være forberedt på at slitasje med behov for å gjennomføre tiltak kan inntreffe av aldersrelaterte årsaker.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Ifølge opplysninger oppgitt i tidligere prospekt er våtrom i underetasjen rehabilitert i 2007/2008. Tiltaket er antagelig utført i forbindelse med utvidelse av kjelleren mot gateplanet som foregikk på denne tiden. På befaring er det konstatert at sluket er i plast. Røropplegget for øvrig er i hovedsak skjult i konstruksjonene.
På 2000- tallet ble avløpsrør og sluk hovedsakelig installert med plastprodukter.

Våtrom i 2. etasje ble utvidet med nytt tilbygg på 1980, tallet og er etablert med eksisterende størrelse på denne tiden. Rehabilitering av våtrommet er utført på ukjent tidspunkt. På 1980- tallet ble sluk og røropplegg nærmest utelukkende installert med plastprodukter. Både sluk og røropplegg kan være skiftet med nye plastprodukter i ettertid.

Da dette huset ble oppført ble avløpsrør i boliger utelukkende installert med støpejern. Både avløpsstammer (soilrør) sluk og avløpsrør internt i våtrom ble installert med støpejernprodukter. Rørene var ikke korrosjons-beskyttet. I dag leveres rør i støpejern med et innvendig sjikt med epoksy.
Støpejernprodukter har en sannsynlig levetid på 60 til 70 år. Avløpsrør som er montert horisontalt under betong i kjellergulv fra utvendig tilknytning til oppstikk for vertikalt soilrør er i større grad eksponert for korrosjon enn vertikalt monterte rør. Mest sannsynlig er originale avløpsinstallasjoner erstattet med PVC produkter i forbindelse med de oppgraderinger som foregikk henholdsvis på 1980- tallet og 2000- tallet. Det foreligger ingen dokumentasjon eller nærmere beskrivelser av husets avløpsinstallasjoner, og man kan ikke se bort fra at det fremdeles kan finnes rester av originale avløpsrør.
 I forretningsførers oversikt over "større vedlikehold og rehabilitering" fremgår står følgende tekst: Bytting og reparasjon av takhetter og soilrør er utført i 2010. Med soilrør menes vertikalt monterte hoved-avløpsrør som er ført gjennom etasjene.
Teksten er omtrentlig hva den betyr eller omfatter av tiltak er det ikke mulig å ha kjennskap til.

Generelt om avløpsrør i plast:
Rørinstallasjoner av plast produsert etter år 2000 vurderes til å ha meget god kvalitet. Foreløpig finnes det lite erfaring med slitasje og aldringsskader på disse typene rør/sluk.
Styrken og levetiden til plastrør minsker med stigende temperatur. Rør og rørdeler av plast bør derfor ikke belastes med kokende vann lenger enn få minutter, For normalt husholdningsavløp anses betingelsene å være oppfylt. Svært høye temperaturer kan medføre skader. Belastning med temperaturer på mer enn 70 grader over tid forekommer imidlertid i liten grad i boliger. Ved bruk av installasjoner med kokende vann i kjøkkeninnredninger bør velges vannrør i kobber eller stål, og avløpsrør i støpejern eller stål.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rørsystemet i våtrom i underetasje er fra 2007/2008 og alderen er 18 til 19 år. Røropplegget i våtrom i 2. etasje kan dels være fra 1980- tallet og dels fra rehabilitering av rommet utført i ettertid. Slitasje relatert til alder er forventbart etter at omtrent halvparten av sannsynlig levetid er tilbakelagt. Forventet teknisk levetid for avløpsinstallasjoner er ca. 50 år, men varierer en hel del avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Stoffer i avløpsvannet kan føre til kjemiske påkjenninger på rørene som reduserer levetiden. Avløp fra kjøkken har derfor normalt kortest levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Husets avløpsinstallasjoner fungerer normalt godt og det foreligger ingen påviselige feil eller mangler. Erfaring viser at når en installasjon har vært i bruk i et visst antall år, vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke. Man må derfor være forberedt på at slitasje med behov for å gjennomføre tiltak kan inntreffe av aldersrelaterte årsaker.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Huset er oppført med naturlig ventilasjon. Fra våtrom og kjøkken ble det installert kanaler med avtrekk over yttertak. Kravene var gitt ut fra tverrsnittet på kanalene. Naturlig oppdriftsventilasjon fungerer slik at varm luft er lettere enn kald luft og stiger naturlig opp i kanaler med avtrekk over tak. Systemet gir et luftskifte i boligen når temperaturen mellom innvendig og utvendig klima er opp til 10 grader eller mer. I den varme årstiden da temperaturen mellom utvendig og innvendig klima er omtrent utlignet fungerer ikke slik ventilasjon i særlig grad. Naturlig ventilasjon er uansett avhengig av at det er kontinuerlig tilførsel av luft i form av luker i yttervegger eller fra vinduer som er satt i luftestilling.
I dette huset er originale kanalene med avtrekk over tak ikke i bruk for våtrom i 2. etasje. Her er det avtrekksventil med elektrisk vifte i yttervegg. I våtrom i underetasje er ventil med elektrisk vifte montert i himling. Det er ikke kjent hvor kanalen som ventilen er tilknyttet leder og hvilken kvalitet kanalen har.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avtrekkene virker normalt gode for begge våtrom, men det er et avvik at det ikke er sørget for overstrømning av luft fra tilstøtende rom. Behovet for tilførsel av luft ivaretas vanligvis med flate dørterskler, som gir en spalte for tilførsel av luft til rommet når døren er lukket. Vede å sørge for tilførsel av luft til våtrommene vil ventilasjonen i våtrommene være normalt gode når disse rommene er i bruk med dusjing etc. Uten tilførsel av luft vil ikke sirkulasjon av luft i rommene foregå i tilstrekkelig grad. Dører inn til rommene er også svakt skadet av fukt nederst i overgang til terskel. Ventilasjonen i boligen for øvrig er basert på at luftskifte foregår ved vanlig lufting. Der er også et avvik at ventilator i kjøkken er basert på bruk av kullfilter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Naturlig ventilasjon er avhengig av at det er kontinuerlig tilførsel av luft i form av luker i yttervegger eller fra vinduer som er satt i luftestilling. Enkelte luker er montert.

En forbedring kan være å installere mekanisk ventilasjon i huset. Et aggregat må da installeres på loftet. Kanaler monteres for alle våtrom og tilknyttes aggregatet med videre avtrekk over tak. Det må sørges for tilstrekkelig med ventiler i yttervegger slik at man får til god sirkulasjon av luft i hele arealet. Naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekksventilasjon er basert på at tilførsel av luft besørges med ventiler i yttervegger. Lufttilførselen kan medføre plagsom trekk, spesielt i den kalde årstiden. Det beste alternativet er installering av balansert ventilasjon. Et slikt anlegg sørger for at luften i alle rom skiftes mange ganger i løpet av et døgn.

Det finnes i dag ventilasjonssystemer som er relativt enkle å montere, og som egner seg til bruk i eldre bygninger. Ventiler som både gir avtrekksfunksjoner og funksjoner med tilførsel av luft kan monteres i yttervegger i alle rom. Et slikt system medfører ikke store innvendige endringer med nye kanaler og aggregater. Det anbefales å utrede et slikt system.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming.
Panelovner er stedvis montert.
Varmekabler i entré og begge våtrom.
Peis-ovn er installert i stue.

Grundig besiktigelse av varmekilder med analyser basert på bruk av måleinstrumenter er ikke gjennomført i forbindelse med denne rapporten. Skjulte slitasjepunkter kan forekomme.

Generelt om nedstøpte varmekabler:
Levealder for varmekabel nedstøpt i betonggulv er i større grad avhengig av den massen den er nedstøpt i enn det antall år den har vært i bruk. Dersom kabelen er omsluttet av en godt herdet støpe-masse med korrekte blandingsforhold, som også er tilført tilstrekkelig med vann under herdeprosessen, så er levetiden svært lang. Dersom støpe-massen ikke er godt herdet, og det av den grunn er luftlommer i den, vil kabelens arbeidstemperatur bli for høy, og kabelbrudd vil kunne inntreffe. Dersom kabelbrudd med behov for utbedring/skjøting ikke er inntruffet et års tid etter at kabelen er installert kan det i de fleste tilfeller konstateres at betonggulvet kabelen ligger i er korrekt utført.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder med volum på ca. 300 liter er montert i bruksrom/kjellerbod.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er sluk i rommet og at berederen ikke er sikret med elektronisk vannstopper.
Alderen er ukjent og ved alder nær 20 år gjelder TG 2 for tanken.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lekkasjer fra beredere skyldes vanligvis forskjellige former for korrosjon på innertanken. I tillegg oppstår det ofte lekkasjer i forbindelse med elektriske varmeelementer. For å unngå vannskader bør beredere stå i rom med sluk, Alternativt bør elektronisk vannstopper monteres.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringstavle er installert i teknisk rom.
Hovedsikringer på 63 ampere. Fordelingskurser er installert med jordfeilautomater. Kurs til el-bil lader er installert.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er ikke kjent når anlegget siste gang er totalt rehabilitert. Huset er tilbygget på 1980- tallet og på 2000- tallet. Nye el installasjoner er nødvendigvis installert i den forbindelse.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det er ikke opplyst om annet enn at elektriske installasjoner er utført av registrerte foretak
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Elektriske arbeider er utført i forbindelse med tilbygg oppført på 2000- tallet og i forbindelse med våtroms-arbeider som også er utført på 2000- tallet.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Det er ikke opplyst om slike rapporter.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke informert om slike forhold.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplyst om at varmgang eller annen svikt ved boligens elektriske anlegg har inntruffet.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Inntrykket er at anleggets generelle tilstand er normalt god. Skjulte feil og mangler kan tidvis inntreffe på elektriske lavspenningsanlegg, og på generelt grunnlag anbefales en gjennomgang av en autorisert installatør.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Huset er oppført på fjellgrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon med beskrivelse av hvordan fuktsikringen av konstruksjoner under terreng er utført.
Det er ikke kjent når drenering av husets grunnmur er etablert. I forbindelse med oppføring av tilbygg mot øst på 1980- tallet er ny grunnmur oppmurt, og fuktsikring av denne må da være utført. Alle fire boliger ble tilbygget på denne tiden, og etter all sannsynlighet er ny drenering på østsiden lagt for hele bygget i den forbindelse . Mot vest er nytt tilbygg oppført for underetasjen i dette rekkehuset på 2000- tallet, og ny terrasse etablert over tilbygget med utgang fra stue i 1. etasje. Ny drenering skal da være etablert på utsiden av ny grunnmur. Det er konstatert at det er lagt grunnmurplater mot muren mellom parkeringsplass og muren.

Generelt:
g selvdrenerende byggegrunn tilrettelegges ved etablering av drensgrøfter rundt hele bygningen og utlegging av drensrør med fall mot det laveste punktet. Det er viktig at det ikke finnes motfall i strekket. Grunnmurplater legges mot grunnmur, og festes til muren med topp-list i overkant. Drensgrøft fylles med nye drenerende masser og duk legges under det øverste laget med jord. Utløpet med drensrør på det laveste nivået skal legges til en drensgrøft, eller gjerne til en drenskum.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert at grunnmurplater på østsiden ikke er festet til muren i overkant.
Til tross for at terrenget er godt tilrettelagt for å holde vann unna husets grunnmur er det stedvis noe manglende fall ut fra grunnmuren. Selve dreneringen har etter all sannsynlighet redusert funksjon som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

På befaring er det ikke registrert symptomer på fuktproblematikk ved husets konstruksjoner under terreng. Klimaet i underetasjen virker normalt godt. I bod med bereder og opplegg for vaskemaskin er grunnmur under terreng åpen og tilgjengelig for besiktigelse og bruk av måleinstrumenter. Innredningen i rommet forhindrer muligheten til besiktigelse bak denne. Der muren er tilgjengelig er det ikke registrert symptomer på skadelig fukt eller andre negative forhold.

Det er et forskriftsmessig krav at overvann skal ledes i god avstand vekk fra husets konstruksjoner under terreng. Inntrykket er at overvannshåndteringen på tomtegrunnen er relativt godt ivaretatt. Det er likevel et overordnet prinsipp at overvann ikke skal ledes til drenering for husets konstruksjoner under terreng. Vannet skal i prinsippet infiltreres i grunnen unna husets grunnmur. Det er stedvis registrert at terrenget mot muren mangler markant fall ut fra muren. Justering med nye masser vil forbedre situasjonen. Det er ellers viktig å være klar over at kravet om at overvannshåndteringen skal ivaretas på den enkelte tomtegrunn kan gi begrensede muligheter til å oppfylle kravet fullt ut.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur fra 1952 er i betong. Nye grunnmurer er oppmurt i forbindelse med oppføring av tilbygg på begge sider. Tilbygg er oppført henholdsvis på 1980- tallet og på 2000- tallet. Dette huset ligger ikke på enden av bebyggelsen, og kun grunnmur på begge gavlvegger vender mot åpent terreng. Det fremgår av det som finnes av beskrivelser at grunnmurer for tilbyggene er oppmurt med leca blokker, som mest sannsynlig er plassert på fundamenter i betong, direkte på fjellgrunn.
Det er ikke kjent om fundamenter er støpt på trykkfast isolasjon.
På østsiden er grunnmuren som er tilgjengelig for besiktigelse åpen og tilgjengelig for besiktigelse og bruk av måleinstrumenter. Ved bruk av fuktindikator mot muren er det kun registrert svake indikasjoner på fukt.

Den originale delen av huset er oppført med fundamenter og grunnmur i betong på fjellgrunn. Fundamenter ble ikke støpt på trykkfast isolasjon da dette huset ble oppført, og man kan ikke se bort fra at det til tider vil «stå» noe vann i grunnmuren og i gulv på grunn. Fukt trekker opp i uisolerte fundamenter, i grunnmurer og i gulv på grunn ved kapillært oppsug. Det er registrert relativt svake indikasjoner på fukt i flislagt betonggulv i bod mot øst. Mot vest i kjellerstue er det ikke registrert indikasjoner på fukt i flislagt betonggulv. Det er ikke kjent om trykkfast isolasjon av isopor ble utlagt på ferdig avrettet grunn før betonggulvet ble støpt, eller om betonggulvet fra byggeåret er pigget opp og erstattet med nytt isolert betonggulv i forbindelse med oppgraderingsarbeider gjennom årene. Der betonggulv på grunn ikke er støpt på trykkfast isolasjon vil den fukt som til enhver tid befinner seg i grunnen under huset uhindret kunne trekke kapillært opp i betonggulvet og i grunnmurens fundamenter. Slik er situasjonen i alle hus der fundamenter og betonggulv på grunn ikke er støpt på trykkfast isolasjon. Forekomster av vann i grunnen under huset vil variere med klimatiske forhold til enhver tid. I perioder med mye regn eller snøsmelting vil grunnen være relativt fuktig, og i tørre perioder nærmest tørt. Den relativt gode situasjonen i dette huset kan skyldes at nytt isolert betonggulv er etablert i forbindelse med oppføring av tilbyggene. En bidragsyter kan også være at det i forbindelse med oppføring av huset er sørget for en relativt omfattende steinfylling under huset som gir god infiltrasjon av overvann i grunnen.
Det er ikke påvist sprekkdannelser eller andre negative forhold på grunnmurens innside der muren er åpen og tilgjengelig for besiktigelse.
Det er viktig å være klar over at fukt vil kunne trekke opp i grunnmur og betonggulv på grunn i perioder med mye nedbør og snøsmelting.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Mur i stable-stein er satt opp utenfor underetasjen for å etablere parkeringsplass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket går ut på at mur i stable-stein som er satt opp for å tilrettelegge parkeringsplassen utenfor underetasjen ikke er beskyttet mot gangvei med rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ifølge gjeldende forskriftskrav skal støttemurer med høyde på mer enn 50 cm over underliggende terreng sikres med rekkverk.
Rekkverkshøyden skal være 1 m og åpninger i rekkverket skal ikke være større enn 10 cm.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget utenfor huset er nærmest flatt både mot veien i vest og mot øst med inngangsparti. En terrasseplatting med terrassebord i tre er anlagt mot tomtegrensen lengst vekk fra boligens inngangsparti. Det er adkomst til underetasjen mot vest og hoved-adkomst til husets 1. etasje mot øst. Biloppstillingsplass er anlagt på østsiden med direkte adkomst fra Lyseskrenten.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Inntrykket er at utført opparbeidelse av grunnen gir god overvannshåndtering på tomten. Tilbake-fyllings-massene rundt grunnmur på begge sider har stabilisert seg slik at terrenget mangler markant fall fra bygningens grunnmur/yttervegger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved å gjenopprette et minimums-fall med nye masser vil man sørge for at minst mulig vann infiltreres i grunnen nær husets grunnmur. Det ideelle er et fall ut fra bygningen på minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Alder på vann- og avløpsledninger i grunnen fra huset til offentlig tilknytning er ikke kjent.
Det er ikke opplyst om symptomer på feil eller mangler ved installasjonene.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS er et samlebegrep for lover og bestemmelser som handler om helse, miljø og sikkerhet.
I boliger dreier dette seg hovedsakelig om sikring av trapper med rekkverk og håndløpere i henhold til forskriftskrav, Sikring av terrasser og balkonger med rekkverk i samsvar med forskriftskrav, samt branntekniske forhold med rømningsveier, brannvarslingsanlegg/røykvarslere og brannslukningsapparater i samsvar med forskriftskrav. Opplysninger om radonstråling og beskrivelse av eventuelle tiltak til begrensning av eventuelle radonforekomster over tiltaksgrense

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger i huset.
Ifølge oversiktskart fra statens strålevern ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Radonforekomster i bygninger skyldes hovedsakelig at radonholdig luft strømmer inn fra grunnen gjennom utettheter i gulv og vegger/grunnmurer mot terreng. Radioaktive stoffer finnes overalt i naturen. Ett av stoffene er uran. Når uran brytes ned, dannes en kjede av radioaktive stoffer, og i denne kjeden finner man radium og radon. Radon er en usynlig og luktfri edelgass med liten evne til å binde seg til faste stoffer. Radon kan derfor lett frigjøres til luft.
Radonmålinger vil avdekke om radonstråling er under eller over tiltaksgrense.
Radonkonsentrasjonen måles i Bq/m3, det vil si aktiviteten av radon i en kubikkmeter luft.
Statens strålevern anbefaler at man utfører tiltak når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Tiltak kan gjerne utføres også ved radoninnhold under 100 Bq/m³ hvis man enkelt kan senke nivået.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

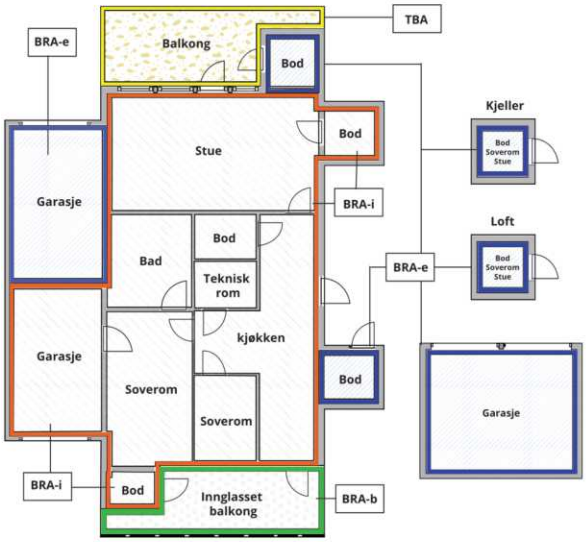
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	56			56	
1. etasje	58			58	14
2. etasje	58			58	
SUM	**172**				**14**
SUM BRA	**172**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue/soverom, rom med enkel kjøkkeninnredning, gang med trapp, bruksrom med bereder og opplegg vaskemaskin., bad/wc		
1. etasje	Entré, stue/spisestue m/trapp, kjøkken med spiseplass		
2. etasje	Gang m/trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/wc		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Takhøyde i 1. og 2. etasje, ca. 2,35 m.
Takhøyde i kjeller, fra ca. 2,3 m ril ca. 2,5 m.
Vestvendt terrasse med utgang fra stue, ca 14 kvm.
Biloppstillingsplass utenfor inngang til u. etasje. El-bil lader er montert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger som er utarbeidet i forbindelse med oppføring av tilbygg, samt etablering av terrasse med utvidet kjeller under.
Planløsninger er noe annerledes enn slik som vist på tegningene. Endring av interne planløsninger i en bolig er ikke søknadspliktige når det ikke foretas inngrep i bærende elementer/bærekonstruksjoner.

Det fremgår av plan og bygningsetatens informasjon om denne eiendommen at alle fire rekkehus i dette bygget er tilbygget på 1980- tallet. Tiltaket har gitt større inngangsparti og kjøkken, samt utvidelse av overliggende soverom og våtrom. Kjeller ble ikke utvidet på denne siden. Rammetillatelse er gitt den 17.03.1980 og ferdigattest den 03.04.1987. Videre fremgår det at tilbygg er oppført mot gate på alle byggets fire boliger på 2000- tallet med utvidelse av stue i 1. etasje og soverom mot gate i 2. etasje. Søknaden er datert den 14.05.2004. Tiltaket er meldt ferdig i oktober 2010. Søknad om tilbygg i Lyseskrenten 23 med utvidelse av kjeller mot gate, samt etablering av terrasse over tilbygget med utgang fra stue i 1. etasje er mottatt i plan og bygningsetaten den 06.01.2006. Søknaden ble godkjent, tiltaket ble gjennomført. Ferdigmelding ble mottatt i plan og bygningsetaten den 21.11.2007.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utvendig kledning er malt i den senere tid.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Boligen er godkjent slik den fremstår.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	160	12

Kommentar

Rekkehus

Arealet er oppmålt på stedet.
Det er ikke lenger krav om å opplyse om P. rom og S. rom fordi de målereglene som gjelder i dag ikke inneholder de betegnelsene.
P. rom og S. rom oppgis likevel fordi det inntil videre er et ønske fra eiendomsmeglerne.
P. rom er hoveddelen av en boligs interne BRA. (BRA = Bruksareal = areal innenfor boligens omsluttende vegger).
Boder og tekniske rom internt i en bolig betegnes som S-rom. Bruksrom/teknisk rom i kjeller mot øst er betegnet som S. rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Ronnie Stormyhr	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	10	702		0	20384.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lyseskrenten 23

Hjemmelshaver
Øraker Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ØRAKER BORETTSLAG	948301555		OBOS	Trongkleiv Katrine Stormyhr, Stormyhr Ronnie Mikael

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
27

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende på Ullern, i etablert boligstrøk med blokk- og småhusbebyggelse. Innholdsrik bolig over tre plan. Adkomst til eiendommen fra Lyseskrenten.
Dagligvareforretninger i nærmiljøet. Kort kjøreavstand til forretninger og servicefunksjoner på blant annet Røa senter og CC vest. T- bane holdeplass innen kort gangavstand. Barnehager, og skoler for alle trinn i nærområdet. Friarealer i umiddelbar nærhet. Med seksjonen følger biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Gjesteparkeringsplasser på området.

Adkomstvei

Adkomst fra Lyseskrenten.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til boligformål.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	
2	16.04.2026	
3	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

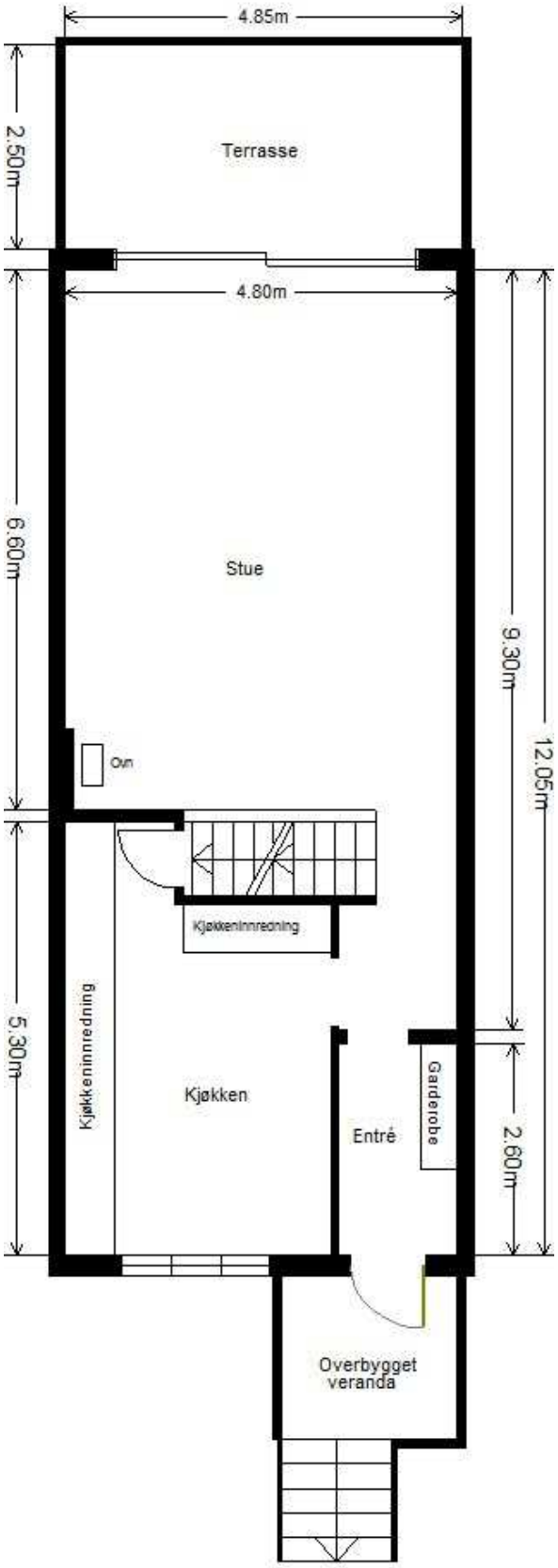
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/HN1060

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

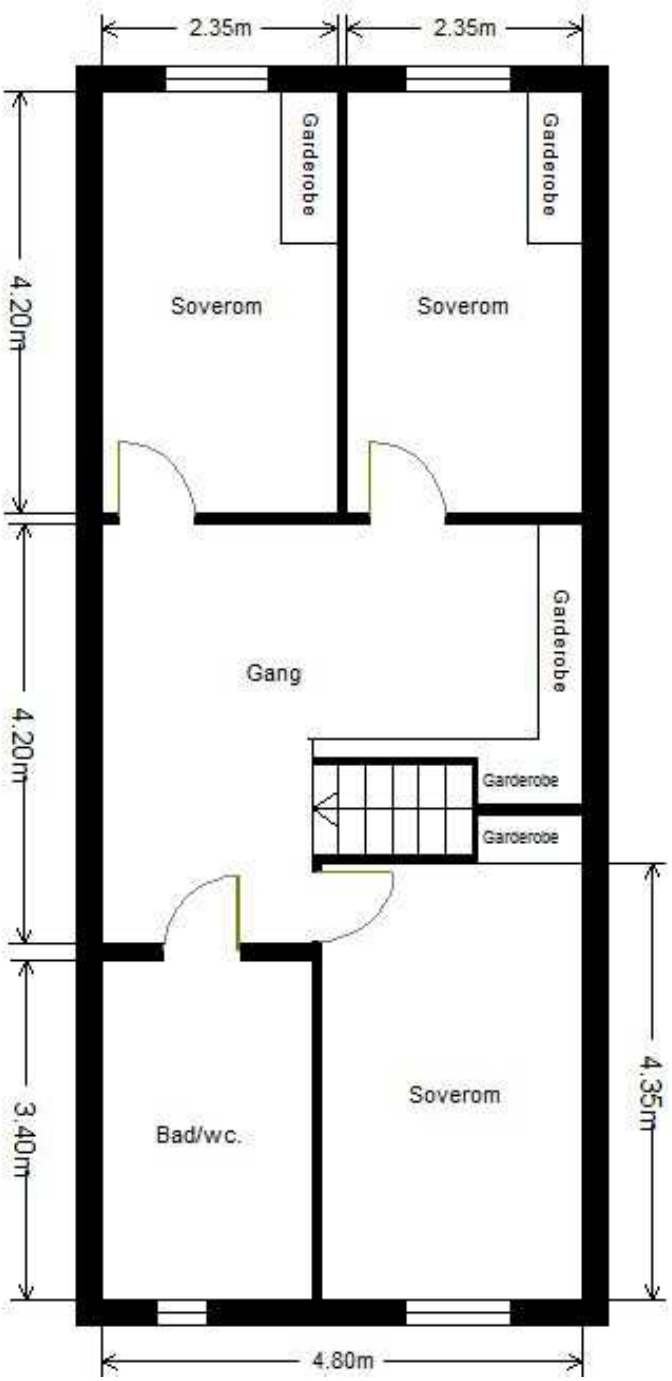
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



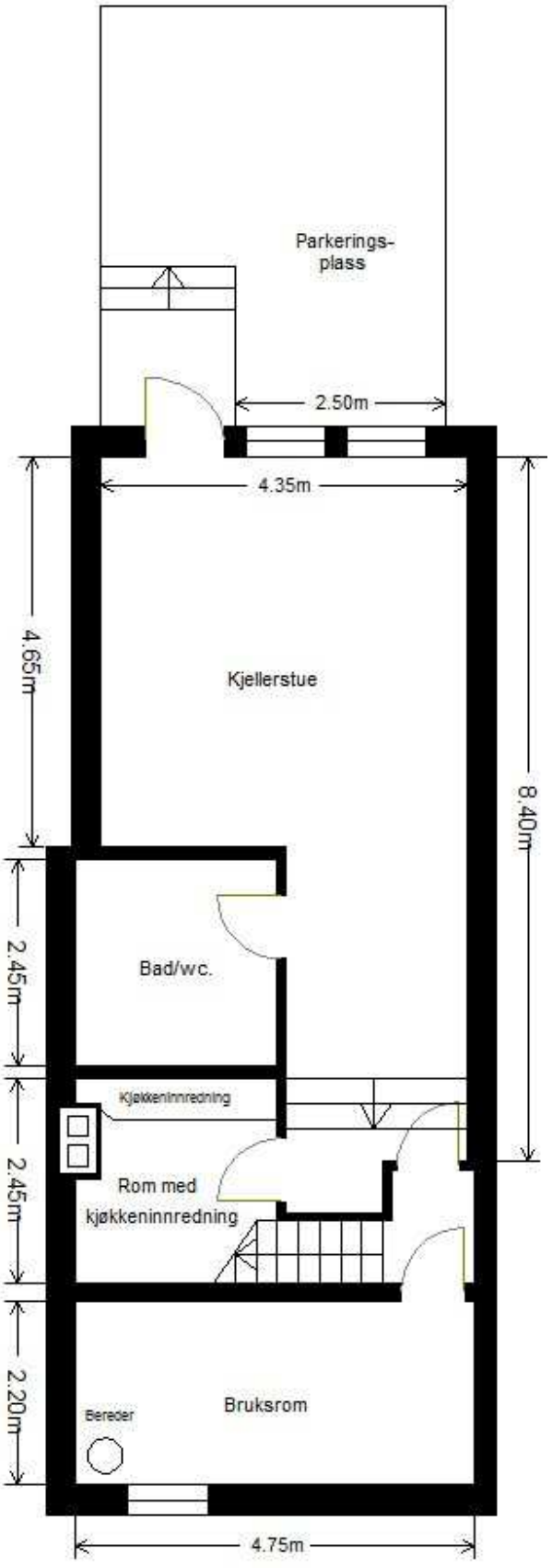
Lyseskrenten 23 Rekkehus 1. etasje BRA i 58 kvm.

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Lyseskrenten 23 Rekkehus 2. etasje BRA i 58 kvm.

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Lyseskrenten 23 Rekkehus U. etasje BRA i 56 kvm.

enova

Energiattest



Adresse **Lyseskrenten 23, 0383 OSLO**	
Dato for energimerking **16.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282367**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80770022**
Gårdsnummer **10**	Bruksnummer **702**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1952**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **173,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **161,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **261,81 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **261,81 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **44 557 kWh**



Lyseskrenten 23, 0383 OSLO

Detaljering

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

Lyseskrenten 23, 0383 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 18: Tiltak utendørs

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

Tiltak 19: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 20: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 21: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 22: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Lyseskrenten 23

Nabolaget Lysehagen - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 149 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 597 elever, 38 klasser	15 min 1.3 km
Lilleaker skole (1-7 kl.) 375 elever, 18 klasser	16 min 1.4 km
Lysejordet skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	19 min 1.4 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	12 min 1.1 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	7 min 3 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	8 min 3.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjørnsletta Linje 3	8 min 0.7 km
Bjørnsletta Linje 42, 42N	9 min 0.8 km
Lilleaker Linje 13	14 min 1.2 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	7 min 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 10.1 km

BARNEHAGER

Kvernkallen barnehage (1-6 år) 75 barn	6 min 0.5 km
Lilleaker barnehage (0-5 år) 49 barn	10 min 0.8 km
Skaubo barnehage (1-5 år) 41 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lysehagan	4 min
Meny Jarhuset	11 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Lilleaker butikksenter	15 min
Vitusapotek Jar	11 min
CC Vest Vinmonopol	19 min

SPORT

Ullern idrettsplass	8 min
Lysejordet borettslag, ballplass	12 min
Velværelset Treningsstudio	16 min
MOVA Ullern	20 min

«Stille og rolig nabolag, ideelt for småbarnsfamilier!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

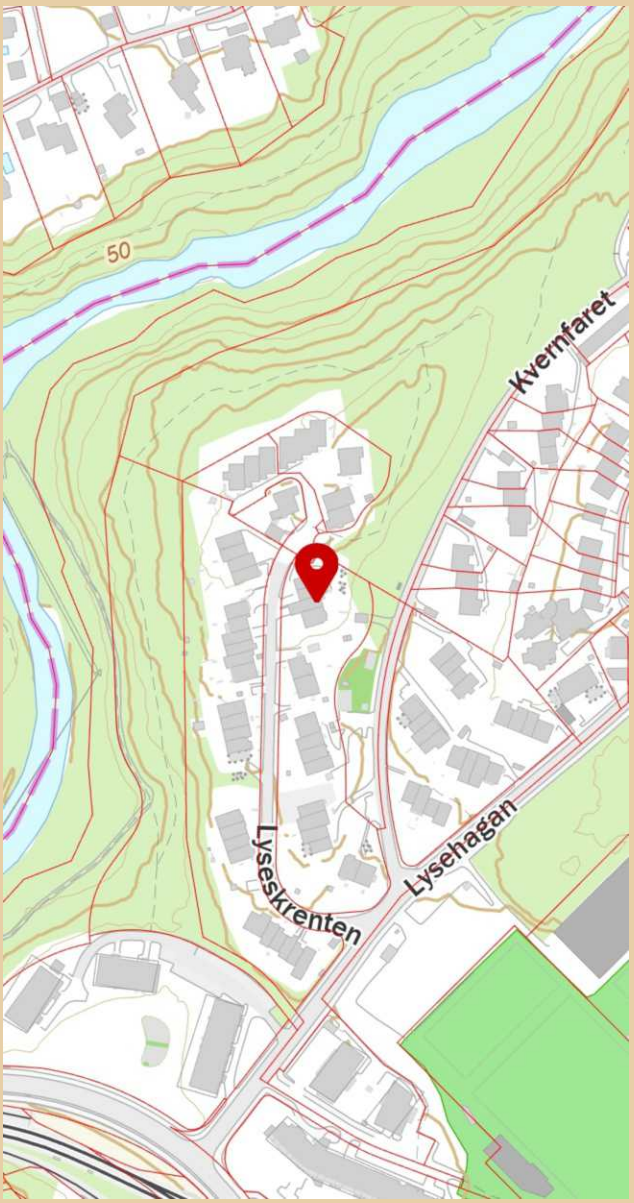
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

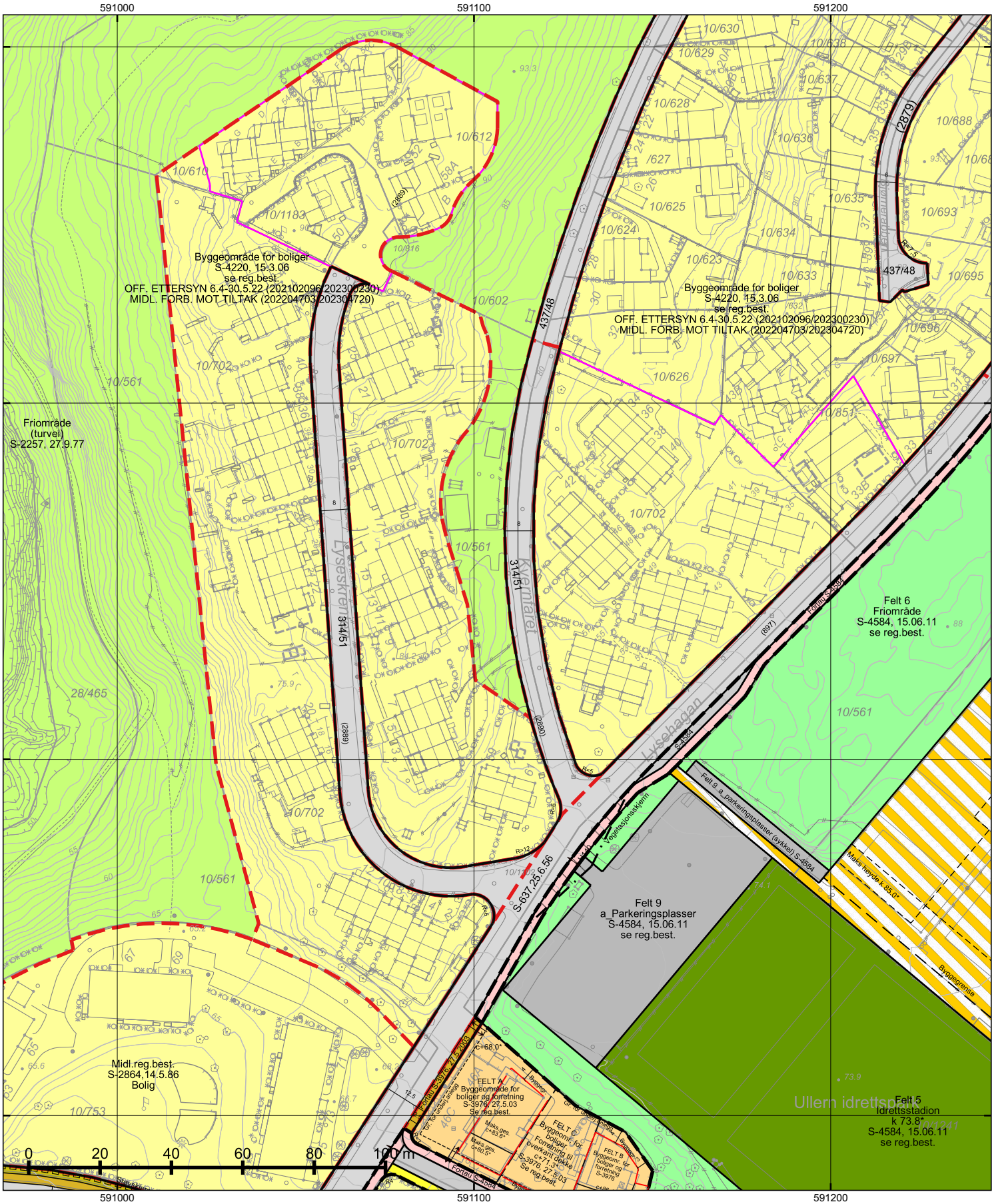
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

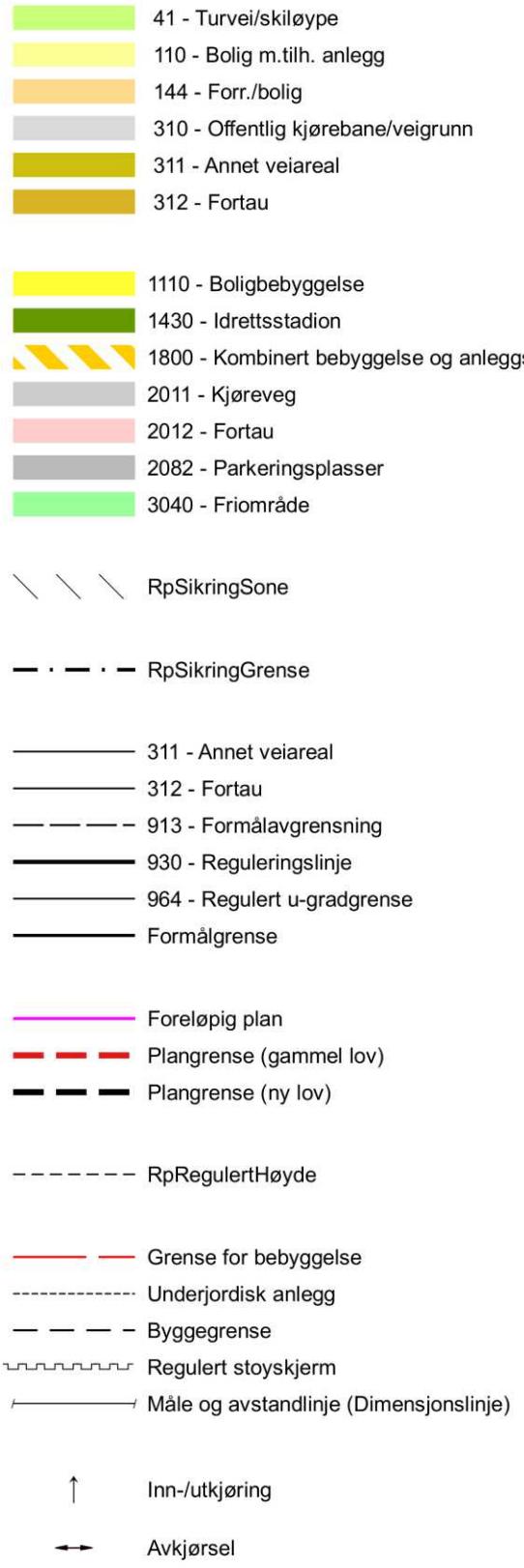
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-19
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

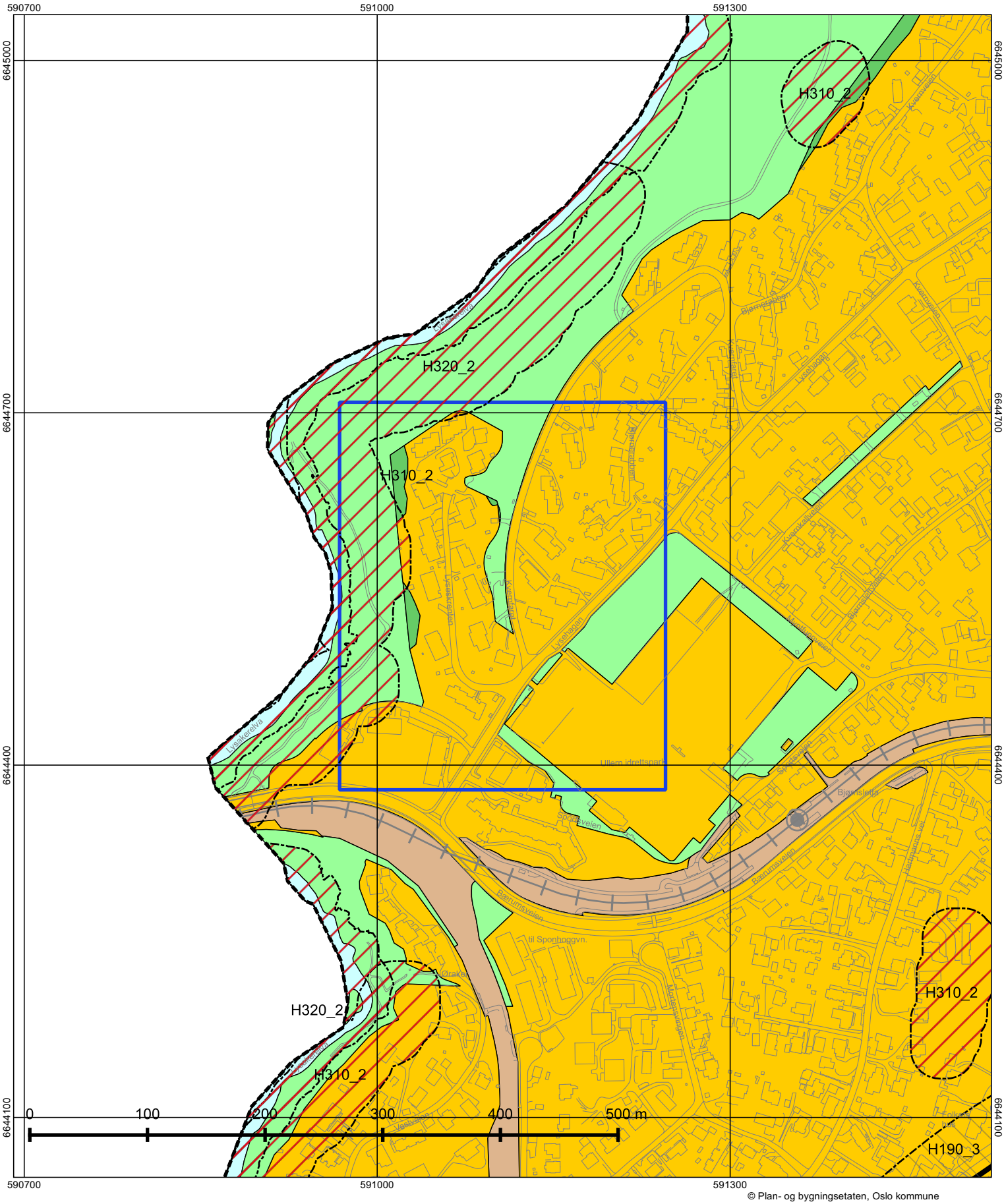
PlottID/Best.nr: 153547/ 86527311
Deres ref.:
Adresse: Lyseskrenten 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 10/702

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)




590700
591000
591300
6645000
6644700
6644400
6644100
H310_2
H320_2
H310_2
H320_2
H310_2
H310_2
H190_3
Lyseåsbreva
Lysebakken
Kvernstubben
Kvernkallveien
Bjørnsletta
Bjørnsletten
Bjørnsletta
Bjørnsletta
Bjørnsletta

Tegnforklaring - kommuneplan



Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Fredrik Dyve
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: fredrik.dyve@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260111 . Vår ref.: 0117-1-27 Dato: 23.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	ØRAKER BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	948301555
Andelseier:	Stormyhr, Ronnie Mikael
Medeier:	Trongkleiv, Katrine Stormyhr
Leilighetsnummer:	27
Adresse:	Lyseskrenten 23, 0383 OSLO
Andelsnummer:	27
Gnr.	10
Bnr.	702

Borettsinnskudd: Kr. 8 300,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6659592.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Generalforsamlingen vedtok 5.6.2007 følgende, ny ¤ 5 (8) i bomiljøreglene: ""Når utbygging er ferdigstilt skal beskjed gis til styret slik at husleie (felleskostnader) kan reguleres. Ved utbygging økes husleie (felleskostnader) på følgende måte: areal 1. etg. Teller med 100 %, areal 2. etg. Teller med 50 %, kjeller og veranda regnes ikke med."" Styret har vedtatt å søke om lån på kr 8MNOK til å finansiere utvendig maling av hus, stedvis utskifting av råtten kledning og utskifting av pipebeslag. Lånesøknad er sendt in 13.12.2023 for mer informasjon kontakt styret. Kat 001 økes med 1% fra 01.03.2025 i forbindelse med pågående prosjekt. For mer informasjon ta kontakt med styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11411131 3
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,16%
Restsaldo	5 514 691,00
Innfrielsesdato:	01.10.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208347330

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,43%
Restsaldo	5 218 338,00
Innfrielsesdato:	30.06.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Manuell intervall: 8 226,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Etterslep: Leietillegg påbygg	1 442,00	
Leietillegg påbygg	1 052,00	
TV	190,00	
Internett	199,00	
Felleskostnader	5 505,00	
Tilgode: Felleskostnader	-162,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	712,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 140,-
Annen formue:	44 157,-
Gjeld:	179 553,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11411131 3
Restsaldo:	91 911,04
Kapitalkostnader:	6 851,54
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208347330
Restsaldo:	86 971,89
Kapitalkostnader:	1 075,24
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 178 882,93,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Krossen pr. e-post: alexander.krossen@obos.no eller telefon: 22 86 57 04.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

for Øraker borettslag org nr 948 301 555
vedtatt på generalforsamling den 14. august 2006,
og med endringer vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 10. januar 2013,
ordinær generalforsamling 25. april 2013, 01. juni 2022. Endret på
generalforsamling 23.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige bomiljøregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) Bygningsmessige endringer som berører bygningens eksteriør, bærende konstruksjoner eller deler av bygget som borettslaget har ansvaret for, er ikke tillatt uten forutgående søknad til borettslaget. Det samme gjelder større endringer av

utomhusareal og/eller tiltak som er søknadspliktige overfor plan- og bygningsmyndighetene.

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

(3) Det er vedtatt egne byggeregler for Øraker borettslag, se vedlegg 1 til vedtektene. Styret har fullmakt til å avgjøre søknader fra andelseierne om på/ombygginger av boligene, eller søknadspliktige endringer på sitt uteområde, innenfor rammene for utbygging som følger av nevnte byggeregler. Endringer som går ut over rammene for utbygging som følger av byggereglene, krever samtykke fra generalforsamlingen.

(4) Andelseieren bærer alle utgifter knyttet til endringer andelseier gjør på egen boenhet og eget/uteareal, herunder bl.a. utgifter med søknadsprosessen, innhenting av nødvendige offentligrettslige tillatelser og eventuelle dispensasjoner og alle kostnader forbundet med utbyggingen inklusiv drenering av tomten, sikring mot radon i nye arealer/innredede kjellerarealer, maling av utvendige veggflater, vinduer, karmer m.m.

(5) Andelseier er ansvarlig for at arbeidet blir utført på en håndverksmessig forsvarlig måte og i tråd med både offentlige regler, gjeldende bygningsteknisk standard og reglene i borettslaget. Den som til enhver tid er andelseier av endret/utbygd enhet, hefter for alle feil, mangler og ulovligheter som måtte knytte seg til endringer utført på sin enhet, uavhengig av om endringen er gjort av nåværende eller tidligere eier av enheten; borettslaget eller naboer skal ikke påføres kostnader som følge av utbyggingen. Andelseier må selv gjennomføre utbedring av slike mangler og evt. følgeskader av disse for egen regning. Oppdages slike mangler i forbindelse med vedlikeholdsarbeid i regi av borettslaget, kan borettslaget kreve at utbedring gjennomføres av borettslaget for andelseiers regning.

(6) Andelseieren plikter for egen regning å sette fellesareal og/eller berørte boenheters bruksareal eller bygningsmasse tilbake til den stand det hadde før utbyggingen ble påbegynt. Arbeidet skal påbegynnes uten ugrunnet opphold.

(7) Borettslagets økte ansvar og utgifter pga tilbygg til ordinært, løpende ytre vedlikehold av tilbygg (se vedtektene pt. 5-2(2)), økte kommunale avgifter og økt eiendomsskatt, inndekkes i form av tilleggsleie, evt. som egen post i husleien. Betalingsplikten for tilleggsleie for tilbygget oppstår 6 måneder etter at andelseier har fått nødvendig tillatelse fra bygningsmyndighetene til å starte arbeidet (igangsettingstillatelse), med mindre det dokumenteres at arbeidet er ferdig før eller igangsatt etter denne datoen. Andelseier plikter å gi borettslaget melding når arbeidene igangsettes og når ferdigattest omsøkes. Ved forsinket melding til borettslaget om dette belastes andelseier forsinkelsesrente for forfalt tilleggsleie. Borettslaget overtar ikke den ytre vedlikeholdsplikten for tilbygget før kopi av søknad om ferdigattest er oversendt borettslaget.

(8) Dersom utendørs tiltak som andelseier har tilført eiendommen må demonteres/rives i forbindelse med arbeid i borettslagets regi, må andelseier selv bære kostnaden ved de- og evt. remontering av tiltaket. Dette omfatter, men er ikke avgrenset til, markiser, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder,

plattinger, belegningsstein, asfalt eller annet fast belegg på uteareal, støttemurer, beplantning, innglassing, fastmontert belysning og lignende.

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Andelseieren plikter å behandle boligen og eiendommen med tilbørlig aktsomhet og å rette seg etter borettslagets regler.

(2) Den enkelte andelseier sørger på egen kostnad for forsvarlig vedlikehold, nødvendige reparasjoner og utskiftinger innenfor og til dels utenfor leiligheten, samt utomhusareal som enheten disponerer, når skaden ikke skyldes mangler som borettslaget har ansvaret for, jf. pkt. 5-2.

(3) Andelseieren plikter å vedlikeholde slikt som:

a. Alle innvendige flater og inventar, så som gulvbelegg, varmekabler, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, skap osv.
b. All fornyelse av isolasjon i vegger og etasjeskiller
c. Dører og vinduer innvendig og utvendig, se dog eget punkt om ansvar for utvendig maling.
d. Inn- og utvendige trapper
e. Alle vann- og avløpsrør fra leilighetens hovedstoppkran og avløpsrørets påkopling til hovedavløpet i kjeller, dvs. borettslaget har ansvar for strekket mellom kommunal ledning og hovedstoppekranen i det enkelte hus, samt evt. felles bunnledninger som forbinder husene, mens andelseier har ansvar for alt øvrig røropplegg i huset, inkl. også sluk og evt utvendige vannkraner. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning.
f. Sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring og ledninger med tilbehør
g. Bad, wc og vaskerom inkl. sluk, membran, varmekabler, inventar, utstyr vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater.
h. Oppussing av leilighetens veranda, platting, terrasse eller balkong, inkl. tilhørende konstruksjoner til disse som f.eks. bærebjelker, fundamentering, membran/fuktsikring mot underliggende boareal, rekkverk osv.
i. Eget uteområde inkl. den vegetasjon og de anlegg og konstruksjoner som befinner seg på dette, så som trær, støttemurer, pergolaer, trapper osv.
j. Utskifting og vedlikehold av ildsteder (peiser, ovner) og sotluker/feieluker som tilhører enhetens pipeløp

(4) Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting og reparasjon av ovennevnte bygningsdeler, inkl. vinduer og ytterdører til boligen, evt. rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, bjelkelag til trapper, balkonger etc. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Ansvar for reparasjoner eller utskiftinger kan også følge av vedtektenes pt. 4-3.

(5) Andelseier plikter, som del av sitt løpende vedlikehold av boligen, å

- rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

- holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- ikke ødelegge eller tette igjen de opprinnelige luftelukene da dette kan gi fuktskader. Lukene må alltid stå åpne for å sikre en jevn strøm av tørr luft inn i huset fra lukene i ytterveggene, samtidig som fuktig luft strømmer ut over tak gjennom de innvendige lukene i lufterøret i pipa.
- Stoppekran for utvendig vann stenges om høsten før frost og røret tømmes for vann.
- Dampsperren (plastduken) på loftet må ikke skades. Skader og hull må repareres.
- Evt. husvask må unngås når det er kuldegrader eller fare for dette.
- Påse at trær ikke vokser slik at det er fare for at røttene kan skade kjellermuren eller grener skade taket.

(6) Andelseier er selv ansvarlig for utvendig maling av alt borettslaget ikke plikter å male, slik som dører, terrasser, utendørs rekkverk, gjerder mellom boenhetene, utvendige boder m.m.

(7) Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, reparasjoner og utskiftinger i boligen, og i det utomhusareal andelen disponerer, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren, jf. også disse vedtekters pt. 4-3. Oppfyller ikke andelseieren sin vedlikeholdsplikt, eller reparerer han ikke skaden som han plikter å utbedre, kan borettslaget sette leiligheten i stand på andelseierens kostnad. Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs for å kunne kontrollere at andelseieren oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget. Det er spesielt viktig å melde fra om ødelagte takstein, avflassing av maling på yttervegger eller avløpsrenner som ikke leder vann fra huset.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) For tilbygg har borettslaget ansvar for ordinært, løpende ytre vedlikehold av tilbygg, men ikke ansvar for skader som skyldes materialfeil og konstruksjonsfeil knyttet til oppføringen av tilbygget eller senere arbeider på dette gjort i nåværende eller tidligere andelseiers regi, se vedtektene § 4-3 (5). Med ordinært vedlikehold menes tiltak som opprettholder tilbygget i opprinnelig stand og avbøter forringelser som skyldes vanlig alder og slitasje, så som maling, utskifting av råtne bord osv.

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

(4) Borettslaget skal vedlikeholde faste opprinnelige tørkestativ og opprinnelige gjerder/porter mot vei (svart metall).

(5) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter reparasjon eller utskiftning av tak, kledning og bærende veggkonstruksjoner med mindre reparasjonen/utskiftingen skyldes forhold andelseier har ansvar for, ref. pkt. 4-3

(6) Borettslaget har også ansvar for fjerning av mose på tak og vedlikehold av takrenner.

(7) Borettslaget er ansvarlig for maling av boenhetenes utvendige veggflater. Ved felles maling av enhetene besørger borettslaget også maling av vinduer og -karmer, men ikke dører, boder, terrasser og gjerder mellom boenhetene, jf. punkt 5-1 (6). Alt øvrig ytre vedlikeholdsarbeid på vinduer, herunder utbedring av råte i karmer, besørges og bekostes av andelseier.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

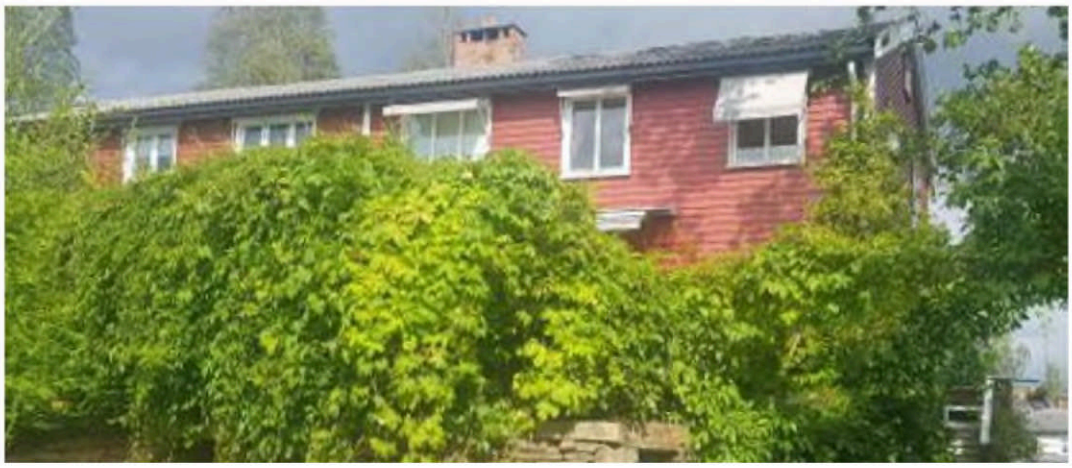
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

VEDLEGG:
1 – Byggeregler for Øraker borettslag



BYGGEREGLER FOR ØRAKER BORETTSLAG

1. Innledning

(1) Bygningsmessige endringer som berører bygningens eksteriør, bærende konstruksjoner eller deler av bygget som borettslaget har ansvaret for, er ikke tillatt uten forutgående søknad til borettslaget. Det samme gjelder større endringer av utomhusareal og/eller tiltak som er søknadspliktige overfor plan- og bygningsmyndighetene. *Byggereglene må sammenholdes med Vedtekter Punkt 4-3 Bygningsmessige arbeider.*

(2) Byggereglene for Øraker Borettslag er laget for å sikre likhet, trygghet og forutsigbarhet ved endringer av borettslagets eiendom og bygningsmasse.

(3) Byggereglene er ikke uttømmende. Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for at endringer som gjennomføres blir gitt nødvendig samtykke, både av borettslagets styre og av plan- og bygningsmyndighetene.

2. Generelle regler

(1) Løsninger som i disse regler omtales som forhåndsaksepterte dør- og vindusløsninger, samt bodløsning er kun meldepliktige til styret. Øvrige tiltak krever styrets uttrykkelige godkjenning. Hvor særlige forhold gjør seg gjeldende kan styret innen to uker etter mottatt melding nekte godkjent også forhåndsaksepterte løsninger.

(2)Søknader som krever godkjenning, skal sendes styret vedlagt målsatte og fagmessig utførte tegninger og situasjonsplan. Tegningene skal være underskrevet eller bekreftet mottatt av alle berørte naboer i borettslaget.

(3) Søknaden kan ikke sendes offentlige myndigheter før en skriftlig godkjennelse fra styret foreligger.

(4) Tidspunkt for byggestart og tidspunkt for ferdigstillelse samt hvem som skal utføre arbeidet skal varsles styret og berørte naboer senest 2 uker før oppstart. Nytt varsel skal sendes om det blir klart at det blir endringer i fremdriftsplanen. Særlig støyende arbeid skal varsles særskilt minimum to virkedager før igangsetting.

(5) Andelseier plikter å sørge for at eiendommen holdes noenlunde ryddig og ordentlig også i byggeperioden og at materialer som skal kastes ikke blir liggende på eiendommen unødvendig lenge. Arbeidet skal gjennomføres med rimelig fremdrift og det skal underveis tas tilbørlig hensyn til berørte naboer.

(6) Borettslaget og berørte naboer skal holdes ansvarsfri og ikke påføres noen form for kostnad i forbindelse med utbygginger eller endringer andelseieren gjør på egen boenhet eller det utomhusarealet andelseieren disponerer. Dersom fellesarealer eller naboers andel

(bygningsmasse og/eller tomt) blir berørt av utbygging, skal naboers andel settes tilbake til opprinnelig stand uten ugrunnet opphold etter avslutning av byggearbeider, *jf. Vedtekter punkt 4-3 (6).*

(7) Utbygging utløser krav om tilleggsleie til borettslaget, se vedtektenes pt. 4-3(7).

3. Utvendige endringer av bygningskropp

3.1 Tilbygg/påbygg

(1) Tillatt grad av utnytting på borettslagets tomteareal er overskredet. I forbindelse med nå utløpt dispensasjon fra grad av utnytting i 2017 ble det gjort en beregning av restpotensial for utbygging gitt et premiss om at alle boenhetene skulle ha samme mulighet til utbygging. Informasjon om dette kan finnes på Plan, bygg og eiendom hos Oslo kommune under Saksinnsyn.

(2) Beboere med hus som er vist med skraverte foreslåtte tilleggsarealer (hhv. terrasse, tilbygg eller boder) tillates å realisere disse etter forutgående godkjenning fra styret, forutsatt at plan- og bygningsetaten gir nødvendig dispensasjon.Beboerne kan, utover dette, ikke øke sitt bebygde areal, dvs. øke husets grunnflate eller etablere andre konstruksjoner på eiendommen som medregnes i BYA, som veranda, biloppstillingsplass, platting med høyde over 0,5 meter over bakken, mindre bygg i hage, bod og lignende.

(3) Det er tillatt å bygge ut 2. etasje eller kjeller innenfor eksisterende fotavtrykk i 1. etasje. Veranda utenpå utbygget 2. etasje er ikke tillatt.

(4) Ved utbygging og/eller senking av kjellergulv må nødvendig drenering iverksettes og bekostes av andelseier.

3.2 Fasadeendringer

(1) Forhåndsgodkjente dør- og vindusløsninger er vist i Estetisk veileder s. 4-6 samt 7 høyre spalte. Avvik fra forhåndsgodkjente løsninger kan godkjennes av styret. Løsninger som er nye i borettslaget skal godkjennes av generalforsamlingen.
(2) Ved styrets vurdering av fasadeendringer skal det legges vekt på løsninger som er akseptert i tilsvarende hus i Øraker borettslag. Det vil også være av betydning om foreslått løsning fremstår i harmoni med løsningene ellers på rekka og hos nærmeste naboer. *Den estetiske veilederen skal også vektlegges i vurderingen.* Den aktuelle fasadens synlighet for andre vil også være viktig.

(3) Eksisterende og/eller allerede godkjente vinduer som ikke er i tråd med vedlagte løsninger skal endres til en forhåndsgodkjent løsning ved neste utskifting med mindre man får samtykke til å videreføre eksisterende.

(4) Takvinduer tillates, men skal ikke utgjøre noe dominerende element i fasaden. Ved valg av plassering og størrelse på takvindu skal det legges vekt på den aktuelle takflatens synlighet for andre.

(5) Økt antall eller størrelse på kjellervinduer som medfører stor endring i fasaden, krever behandling på generalforsamling. Andre endringer på kjellervinduer krever særskilt godkjenning styret. Søknad må dokumentere at bærekonstruksjon ikke svekkes. Ved styrets vurdering skal det legges vekt på den aktuelle fasadens synlighet for andre og hvilke løsninger som allerede er blitt akseptert i tilsvarende hus i borettslaget.

(6)

	Bergensrød	Jotun fargenr 2141	NCS S4050-Y90R

Farvekoder maling (Trebitt	Grendegul	Jotun fargenr 0348	NCS 1747-Y13R
	Beige	Har ikke Jotun fargenr	NCS 2010-Y20R
	Oksydgrønn	Jotun fargenr 0023	NCS 6220-G60Y
	Hvite karmer		001 Hvit

Sensitivity: Internal

3.3. Innvendige endringer av bygningsmassen

(1) Beboere står som hovedregel fritt til å gjøre innvendige endringer av sine boenheter så lenge endringen ikke er til skade eller ulempe for naboer eller andre.

(2) Følgende innvendige endringer krever likevel godkjenning av borettslagets styre:

- Endringer som berører bærende konstruksjoner. Søknad må dokumentere at bærekonstruksjon ikke svekkes.
- Senking av kjellergulv. Søknad må dokumentere at bærekonstruksjon ikke svekkes.
- Fjerning av opprinnelige trapper

(3) Beboere som ønsker å male kjellermurene innvendig må gjøre dette med diffusjonsåpen malingfor at ikke fuktskader skal oppstå.

(4) Beboerne må ikke svekke bærende konstruksjoner, forårsake fuktskader eller andre skader på boligen.

(5) Beboere må ikke ødelegge eller tette igjen opprinnelige lufteluker, se mer om dette i bomiljøreglene.

4. Endringer av utomhusarealer

(1) Beboere står som hovedregel fritt til å gjøre endringer av utomhusarealer de selv disponerer eksklusivt så lenge endringen ikke medfører skade eller ulempe for borettslaget eller naboer. Beboere oppfordres imidlertid til å bidra til at borettslaget som helhet fremstår som et grønt og estetisk tiltalende boligområde. Gode eksempler på løsninger som kan velges fremgår av estetiske veileder, se bilag.

(2) Større endringer av utomhusarealene krever likevel godkjenning av borettslagets styre, herunder:

- felling av trær: trær med stammeomkrets 50 cm målt 1 meter over bakken krever samtykke. Mindre trær enn dette på tomt enheten disponerer kan tas uten samtykke
- oppsetting av antenner eller frittstående flaggstenger
- etablering av biloppstillingsplass
- terrengendringer som er søknadspliktige iht. småhusplanen
- etablering av utvendige trapper

(3) Avgrensing mot nabo kan skje i form av hekk med maksimalt 1,8 meters høyde eller gjerde med maksimalt 0,8 meters høyde.

(4) Valg av avgrensing skal skje i samråd med nabo. *Anbefalte løsninger er vist i Estetiske veilederfor Øraker Borettslag 2021.* Ved uenighet mellom naboene kan styret fatte beslutning om endelig løsning.Ved enighet mellom naboene tillates også inntil 1,8 meter høye levegger mellom husene på stuesiden med inntil 2,5 meters lengde der enhetene er forskutt eller har høydeforskjeller og inntil 5 meter ellers.

Vedtatt av ordinær generalforsamling i Ørker Borettslag 1. juni 2022

BOMILJØREGLER ØRAKER BORETTSLAG

§ 1 Hensikt

Bomiljøreglene for Øraker Borettslag er laget for at alle skal finne trivsel, ro og orden innenfor det fellesskapet som vi alle er en del av. Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Bomiljøreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget 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 borettslagets eiendom. Andelseier plikter å respektere og overholde bomiljøreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

§ 2 Ro

Vi skal ta hensyn til hverandre og ikke lage unødig støy på tider naboene har rimelig krav på ro.

2.1 Alminnelig ro
Det skal være alminnelig ro mellom klokken 23.00 og 07.00 alle dager. Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen oppfordres det til å varsle naboene på forhånd.

2.2 Bygningsarbeid og annen støyende virksomhet
Støyende virksomhet skal ellers *ikke* foregå mellom klokken 20:00 og 08:00 på hverdager, før 10.00 og etter 18.00 på lørdager, eller før 13:00 og etter 18:00 på søndag. Som støyende virksomhet regnes bl.a. støyende oppussingsarbeid eller bruk av støyende motorisert hageutstyr. For bygningsarbeid over flere dager skal naboene orienteres om hva slags arbeid det er og over hvilken tidsperiode det skal utføres.

§ 3 Utomhusarealer

Hver andelseier disponerer utearealet i forlengelsen av sin andel til tilstøtende grense med følgende begrensinger og tillempninger:

1. På kjøkkensiden har rekken fri adgang til bod, tørkestativ, post- og søppelkasser og fri adgang langs adkomstveien langs rekken til egen leilighet.

2. På stuesiden har midtleilighetene fri adkomst via nærmeste gavl til utearealet på sin stueside for transport og frakt som ikke med rimelighet kan skje gjennom leiligheten. Adgang til eventuell utleiedel/hybel i kjeller i midtleilighet skal ikke foregå rundt gavl.

Andelseierne plikter å holde sitt uteareal opparbeidet, beplantet og i ryddig og pen stand. Uteareal som vender mot felles adkomstveier, skal ha et grønt preg.

Andelseier må selv sørge for å holde egen adkomstvei fri for snø og i tillegg ta sin tørn med å rydde rekkens fellesadkomster til avfallsbeholdere, postkasse og stier. Det er satt ut egne kasser med singel som kan benyttes til strøing på is.

§4 Lekeplass

Lekeplassen i Kvernfaret er til nytte og glede for alle beboere, naboer og andre. Tomten er eiet av Oslo

kommune, mens apparater og drift håndteres av borettslaget ved miljøutvalget. Styret har det overordnede ansvar for gjennomføring av sikkerhetskontroller og vedlikehold.

På lekeplassen er det viktig å ta hensyn til hverandre. Pass på at egne barn rydder etter seg. Det oppfordres til at alle bidrar til felles trivsel ved å ta godt vare på utstyr og leker, fjerne ødelagte leker, fjerne søppel etc. Lek med sand er forbeholdt sandbassengene. Lekeplassen skal i utgangspunktet ikke benyttes som luftegård for hunder og barna har alltid første prioritet på plassen.

Etter kl. 20.00 skal det ikke være støyende aktivitet.

Lekeplassen er også festplassen til Øraker Borettslag hvor det arrangeres sommerfest og julegrantenning. Plassen er også et sentralt møtepunkt ved dugnadene vår og høst.

Ta kontakt med styret dersom du oppdager feil eller mangler på plassen.

§5 Avfallshåndtering

Forsøpling av borettslagets områder er ikke tillatt. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbeholdere og det skal ikke hensettes avfall utenfor egen andel som kan tiltrekke seg skadedyr.

Søppel og hageavfall skal ikke kastes i skogholt, veikanter, skrenter og lignende

Vanlig husholdningsavfall sorteres etter gjeldende kommunale regler og legges i avfallsbeholdere som er plassert etter styrets anvisning. Avfallsbeholdere tilhører borettslaget og er ikke tildelt dedikerte andeler. Avfallsbeholdere skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall.

Aviser, papp og papir legges i fellescontainere utplassert på borettslagets område. Grunnet begrenset kapasitet leveres større mengder av papp og papir, eksempelvis flytteesker og møbelemballasje til gjenbruksstasjonen.

Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor borrettslagets område. Spesialavfall skal kastes i offentlig container (nærmeste er Bjørnsletta bensinstasjon).

Etter behov blir det plassert ut egen container for hageavfall. Avfall fra bygge- og hagearbeid leveres ellers til gjenbruksstasjonen.

Det må ikke kastes matfett eller gjenstander i klosettene eller avløpene som kan tilstoppe rørene.

§ 6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Hold av mer enn en hund eller katt krever dog forutgående godkjenning av borettslagets styre. Godkjenning kan nektes gitt dersom det tidligere er kommet berettigede klager på andelseiers dyrehold eller dersom annen saklig grunn foreligger.

Andelseier plikter å påse at dyret ikke er til sjenanse for andre, herunder at man som langt det lar seg gjøre forsøker å skåne naboer for lukt, støy eller etterlatenskaper fra dyret. Dyret skal være chippet og vaksinert. Katter skal være kastrert/sterilisert.

§8 Brudd på bomiljøreglene

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

Endret og vedtatt i ordinær generalforsamling 1. juni 2022

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 117

Øraker Borettslag

Velkommen til årsmøte i Øraker Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

24. april 2025 kl. 18:00, Ullern Banen Klubbhus / Rødt hus.

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 møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Etter generalforsamlingen blir det informasjonsmøte for borettslaget
Saksliste:
1 Orientering om rehabiliteringen av Steinar Kvistad, Bygghuset AS
2 Orientering om ny fordeling av fellesutgifter
3 Orientering om Lekeplass og planlagt dugnad

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Øraker Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kai Hansen 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Alexander Krossen / Obos foreslått. Som protokollvitner ble _____ og _____ foreslått.

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 og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital/låneopptak.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres mot egenkapital/låneopptak]

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 180 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

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

- Bjørn Evert Kristiansen

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

- Dag Sæle-Nilsen
- Henrik Flo Larsen

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

- Magnus Johannessen
- Tonje Listerud Pettersen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anya Cathrine Bakler
- Kai Hansen
- Tonje Ruud Camacho

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Bjørn Evert Kristiansen

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

- Kristin Rabstad

Styrets årsrapport

Øraker Borettslag
Styrets arbeid 2024/2025

Generalforsamlingen 2024 ble avholdt pa˚Klubbhuset, Ullernbanen, 23. april. Hovedsak var vedlikeholdsprosjektet for borettslaget. Konstituerende møte for styret ble holdt den 6. mai. Styret har hatt fysisk møte omtrent en gang i måneden med stort sett fullt frammøte av faste medlemmer. Hovedsak har vært vedlikeholdsprosjektet. I perioden med full vedlikeholdsaktivitet har også styremedlemmer vært med på ukentlig møte/befaring med Front og Bygghuset. Styret har brukt Vibbo aktivt som informasjonskanal til beboerne. Styret oppfordrer alle til a˚følge med pa˚informasjon på Vibbo og kontakte styret på Vibbo nar det er behov.

- **Vedlikeholdsprosjekt**
  Styret har brukt mye tid på å følge opp vedlikeholdsprosjektet med Bygghuset som konsulent og Front som entreprenør. Rehabiliteringen startet i mai 2024. Første byggmøte med Front og Bygghuset ble holdt 14 mai og ble holdt normalt en gang i uka fram til 15. oktober. Rekkene ble malt, takene reparert der det trengtes, nesten flate utbygde tak fikk forsterket papp i overgangen fra det bratte taket, nødvendig blikkenslagerarbeid ble utført og grunnmuren malt der det var malt hvitt fra før og framkommelig. Malerarbeidet var av varierende kvalitet og styret måtte følge opp mye og få rettet opp feil mange steder. Noen steder ble det ikke tid til å få rettet opp maling før vinteren så dette vil bli gjort på våren 2025. Arbeidet ble utført innen rammen av budsjettet. Lån ble tatt opp fra OBOS banken med en nedbetalingstid på 10 år siden vi regner med at ny hoved-rehabilitering ikke trengs før om 10 år.
- **Vedlikeholds-saker**
  Det har vært noen saker om vanninntrenging i forbindelse med vedlikeholdsprosjektet, de fleste av disse av mindre alvorlig karakter. Der det oppstod skade har disse blitt dekket av borettslagets forsikring. Det har også vært andre saker om lekkasje fra tak, først og fremst knyttet til tak på tilbygg. Utgangspunktet for de fleste av disse sakene er at skade som skyldes feil ved konstruksjonen av tilbygget dekkes og utbedres av beboer. En større utgift var kollaps av utgående avløpsrør fra en av rekkene våre i Lyseskrenten som medførte at vi måtte grave opp veien.
- **Utbyggingssaker**
  Det har ikke vært større utbyggingssaker.
- **Garasjeanlegget i Lysehagan**
  Fordeling av regning for brukt strøm følger na˚den etablerte løsningen og fungerer greit. Det star fem pa˚ venteliste for plass.
- **Økonomi og regnskap**
  Det ble tatt opp et lån på 6,5 millioner kroner for å dekke vedlikeholdsprosjektet. Husleien ble økt med 15% på begynnelsen av året og senere med 1500 kr for å dekke nedbetaling av det nye lånet.
- **Areal**
  Det har blitt bygget på i borettslaget over mange år og pa˚mange ulike måter. For å sørge for en rettferdig fordeling av utgiftene har styret jobbet mye med å få oversikt over størrelsen av hver enkelt enhet. Styret har også sett på hvilke utgifter som er uavhengige av boligareal og hvilke utgifter som øker med boligstørrelsen. Resultatet av dette blir presentert på møtet etter at generalforsamlingen er ferdig.
- **HMS og brannvern**
  Styret har i perioden fulgt opp sitt ansvar for HMS og brannvern. Tilsyn og feiing av piper der det har vært behov har blitt gjennomført.
- **Nye beboere**
  Det har vært omsatt en leilighet i borettslaget i perioden, og vi ønsker nye borettshavere hjertelig velkommen i vårt gode nabolag!

- **Dugnader, lekeplassen og bomiljø**
  Det ble avholdt vår- og høstdugnad. Styret bestilte kontainer for hageavfall som normalt. Andre kontainere for el-avfall, farlig avfall etc. ble ikke bestilt da dette koster relativt mye for borettslaget, og vi har en miljøstasjon i nærheten på Smestad der man ikke betaler for å levere avfall.
  Jubileumsfest 70 år ble avholdt lørdag 17. august med over 90 deltakende i alle aldersgrupper. Det ble leid inn ansiktsmaling, arrangert lykkehjul og isbod for de minste.
  Oppgradering av lekeplassen utført av Kompan AS og gjennomført med midler fra Sparebankstiftelsen og Miljømidler fra Obos.
  Det ble tradisjonen tro tent et stort juletre pa˚lekeplassen første søndag i advent og mange møtte opp til den tradisjonsrike julegrantenningen med gang rundt treet, korsang og julegrøt med mandel, samt innvielse av bålplassen

ØRAKER BORETTSLAG
ORG.NR. 948 301 555, KUNDENR. 117

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 407 643**	**1 115 811**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-5 138 269	728 468
Tilbakeføring av avskrivning	14	104 999	110 063
Tillegg for nye langsiktige lån	16	6 500 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-774 187	-544 743
Innsk. øremerk. bankkto		-3 152	-1 956
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**689 391**	**291 832**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 097 034**	**1 407 643**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 913 982	1 626 981
Kortsiktig gjeld	-816 948	-219 338
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 097 034**	**1 407 643**

ØRAKER BORETTSLAG
ORG.NR. 948 301 555, KUNDENR. 117

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 130 868	3 390 468	3 775 000	4 927 000
Ladeinntekter EL-bil		0	15 751	0	0
Andre inntekter	3	34 788	20 666	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 165 656**	**3 426 885**	**3 775 000**	**4 927 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-21 150	-21 150	-21 000
Styrehonorar	5	-140 000	-150 000	-150 000	-180 000
Avskrivninger	14	-104 999	-110 063	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 625	-8 625	-8 250	-9 000
Forretningsførerhonorar		-110 820	-105 245	-111 559	-117 000
Konsulenthonorar	7	-4 001	-24 156	-30 000	-30 000
Kontingenter		-12 000	-12 000	0	0
Drift og vedlikehold	8	-6 540 029	-407 121	-650 000	-750 000
Forsikringer		-405 420	-340 887	-374 975	-450 000
Kommunale avgifter	9	-977 290	-838 217	-951 595	-1 075 000
TV-anlegg/bredbånd		-351 480	-339 479	-357 760	-372 000
Andre driftskostnader	10	-176 482	-150 388	-170 000	-170 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 853 886**	**-2 507 331**	**-2 825 289**	**-3 174 000**
DRIFTSRESULTAT		**-4 688 230**	**919 554**	**949 711**	**1 753 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	41 324	20 851	0	0
Finanskostnader	12	-491 363	-211 937	-248 000	-1 091 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-450 039**	**-191 086**	**-248 000**	**-1 091 000**
ÅRSRESULTAT		**-5 138 269**	**728 468**	**701 711**	**662 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-5 138 269	0		
Reduksjon udekket tap		0	728 468		

ØRAKER BORETTSLAG
ORG.NR. 948 301 555, KUNDENR. 117

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 021 336	4 021 336
Tomt		1 420 238	1 420 238
Andre varige driftsmidler	14	12 118	117 117
Miljøbankkonto, øremerket		27 451	92 333
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 481 143**	**5 651 023**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		6 500	0
Driftskonto OBOS-banken		2 307 413	1 050 286
Sparekonto OBOS-banken		600 069	576 695
SUM OMLØPSMIDLER		**2 913 982**	**1 626 981**
SUM EIENDELER		**8 395 125**	**7 278 004**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 100		6 000	6 000
Udekket tap	15	-5 144 195	-5 927
SUM EGENKAPITAL		**-5 138 195**	**73**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 196 351	6 470 538
Borettsinnskudd		498 000	498 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	22 021	90 055
SUM LANGSIKTIG GJELD		**12 716 372**	**7 058 593**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		605 729	19 773
Påløpte renter		73 939	61 805
Påløpte avdrag		137 280	137 760
SUM KORTSIKTIG GJELD		**816 948**	**219 338**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 395 125**	**7 278 004**
Pantstillelse	18	22 168 000	14 466 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2025
Styret i Øraker Borettslag

Kai Hansen/s/ Anya Cathrine Bakler/s/ Dag Sæle-Nilsen

Kristin Rabstad/s/ Håkon Isdal Selmer/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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	3 504 480
Eiendomsskatt	457 620
Garasjeleie	174 048
Leietillegg for påbygg	172 260
Kabel-TV	143 280
TV	136 800
Andre overfør./anvendelser	-457 620
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 130 868**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	34 788
SUM ANDRE INNTEKTER	**34 788**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 740**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 140 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertningfor kr 4 440, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 001
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 001**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Front Entreprenør	-5 963 141
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-5 963 141**
Drift/vedlikehold bygninger	-298 746
Drift/vedlikehold VVS	-64 561
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-452 823
Mottatt driftstilskudd	280 820
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-32 578
Kostnader dugnader	-9 001
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 540 029**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-7 505
Vann- og avløpsavgift	-626 720
Feieavgift	-15 232
Renovasjonsavgift	-327 833
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-977 290**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-500
Container	-13 680
Diverse leiekostnader/leasing	-133 080
Andre fremmede tjenester	-1 387
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 440
Andre kontorkostnader	-3 629
Bank- og kortgebyr	-2 486
Velferdskostnader	-14 280
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-176 482**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 798
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 526
SUM FINANSINNTEKTER	**41 324**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Husbanken	-289 767
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-201 474
Renter på leverandørgjeld	-122
SUM FINANSKOSTNADER	**-491 363**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1953	2 534 100
Oppskrevet 1972	1 262 236
Rehab/tilleggsbygg 1977	225 000
SUM BYGNINGER	**4 021 336**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.10/bnr.702
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Lekeapparat		
Tilgang 2016	88 125	
Avskrevet tidligere	-67 196	
Avskrevet i år	-8 813	
		12 117
Ladestasjon for el bil		
Kostpris	303 750	
Avskrevet tidligere	-207 563	
Avskrevet i år	-96 186	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**12 118**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-104 999**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2003	-13 170 000	
Nedbetalt tidligere	6 699 462	
Nedbetalt i år	533 089	
		-5 937 449
OBOS- Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2024	-6 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	241 098	
		-6 258 902
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-12 196 351**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-22 021
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-22 021**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE

Borettsinnskudd	498 000
Pantelån	12 196 351
Påløpte avdrag	137 280
TOTALT	**12 831 631**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 021 336
Tomt	1 420 238
TOTALT	**5 441 574**

Til generalforsamlingen i Øraker Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25
Selskapsnummer: 117 **Selskapsnavn:** Øraker Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for Øraker Borettslag

Organisasjonsnummer: 948301555
Møtet ble avholdt 24. april kl. 18:00, Ullern Banen Klubbhus / Rødt hus.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kai Hansen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Alexander Krossen / Obos foreslått. Som protokollvitner ble Sturla foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital/låneopptak.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres mot egenkapital/låneopptak]

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til 180 000

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag kr 200 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Evert Kristiansen

Følgende stilte til valg:
Bjørn Evert Kristiansen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Henrik Flo Larsen
Dag Sæle-Nilsen

Følgende stilte til valg:
Henrik Flo Larsen
Dag Sæle-Nilsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Magnus Johannessen
Tonje Listerud Pettersen

Følgende stilte til valg:
Magnus Johannessen
Tonje Listerud Pettersen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Anya Cathrine Bakler
Tonje Ruud Camacho
Kai Hansen

Følgende stilte til valg:
Anya Cathrine Bakler
Tonje Ruud Camacho
Kai Hansen

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Evert Kristiansen

Følgende stilte til valg:
Bjørn Evert Kristiansen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristin Rabstad

Følgende stilte til valg:
Kristin Rabstad

	Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende	ARKIV:
10 [redacted] 561	O.B.b. Trygg. 17	b. Trane Lindegaard Eberhardt Andersen 43		Tomt nr.: 21/27 til Lysestrenten.
HUS. 6.				Parsell nr.: Sted:
				Ferdigattest:

Veiattest: 23/9 60	Klasseskattest	Feierattest: 23/3 62	Hageplan iorden:	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:	Sendt Veisjefen: 1-2-62.
Dato	Lnr.	Bilag	Innhold:	Eksp.		Retur: 17.3.62

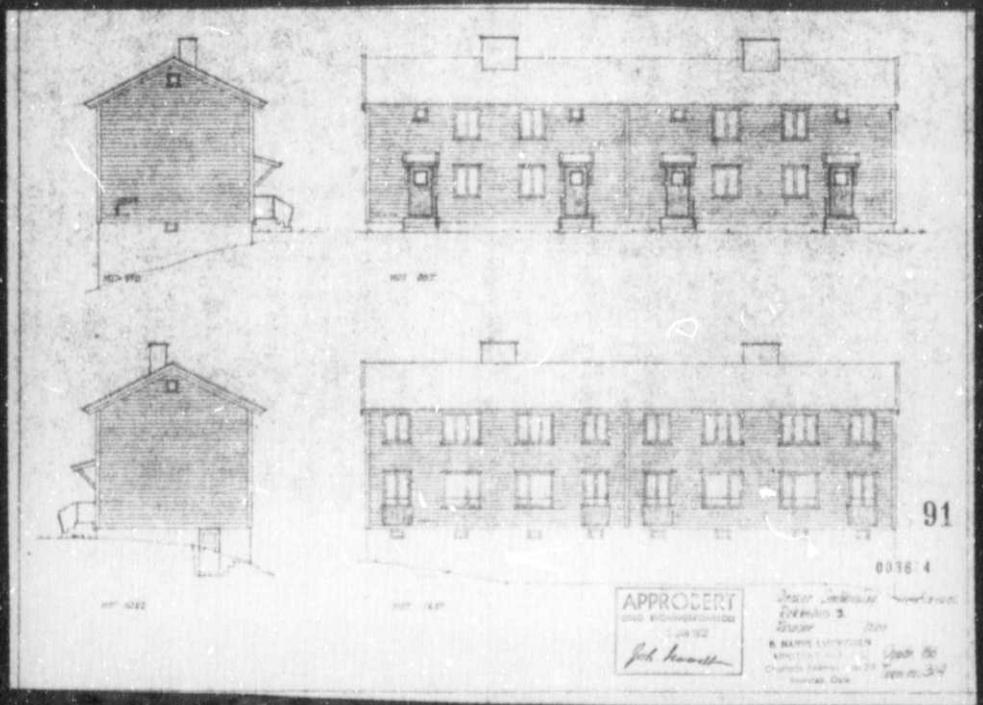
Dato	Lnr.	Bilag	Innhold:	Eksp.
1/2.62	269		Tomannsbolig (666g)	11/3.62 Avrodt 1/2 - 1-2-3-4+11.
			Gasbetong vegger.	
			Saltak.	
			Arealisert	
4/6 53			Ferdig	
29/9 55	11645		Ill. Ing. Sang Gyldenvang	31/5.54

1. etg:	160.	m²
2. etg:	160.	m²
etg:		m²
etg:		m²
Gar.:		m²
Uthus:		m²
L:	11/4.	

E+0 / [illegible]

A. B. 10000. 8-55. E. S. TRYKK

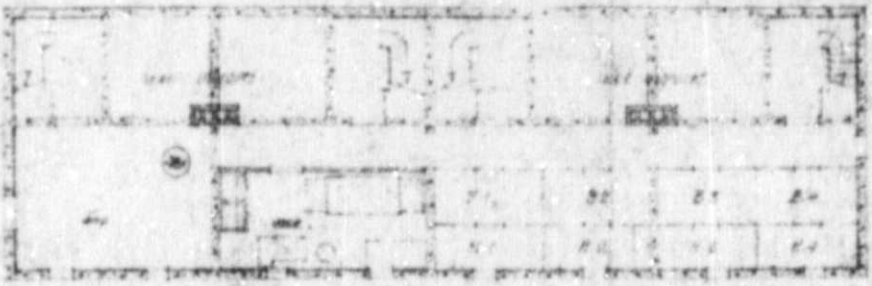
MEDFOTOGRAFERT - 19 X

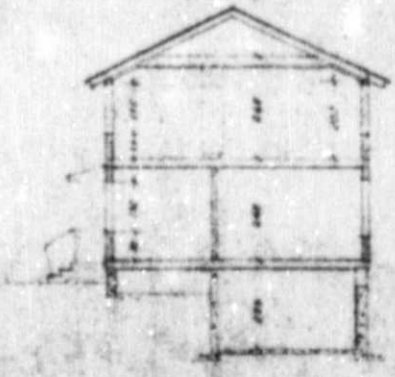


91

0 5 10 20 30 40 50 60

29 FEB. 1960





APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
5 JAN 1962

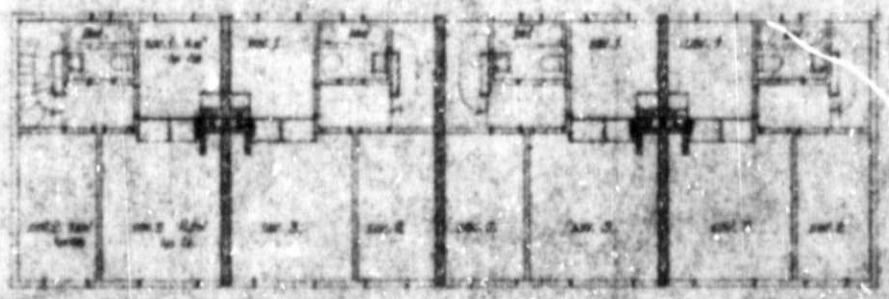
90

0038:4

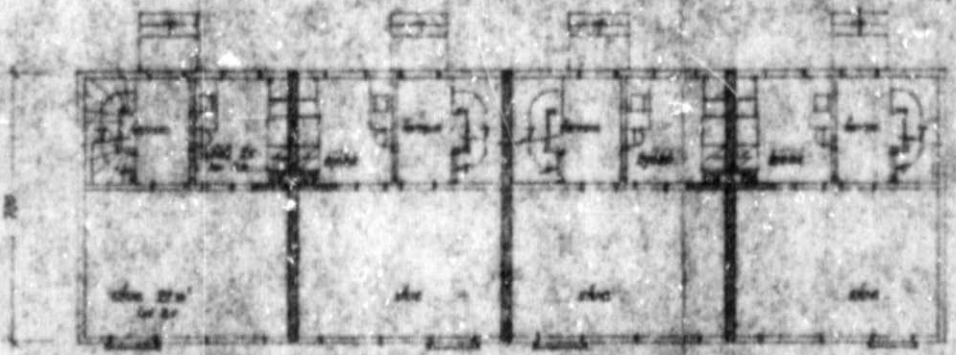
Ombygn. Smiehus for ...
Dekkehus 3
Rekker 2 selv. ...

B. HARVE LUDVIGSEN
ARKITEKT M. N. A. L.
Chr. IX's Andersens vei 99
Smestad, Oslo

Tegn. nr. 313



2. etage



1. etage

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
5 JAN 1952

0019 4

Oslo Sanitetsforenings Boligselskap
Rettelse 5.
1. 2. etasje 1:100

E. HARVE LUDVIGSEN
ARKITEKT M. N. A. L.

Oppd. 158
Tegn. nr. 3/5

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

BA8 Rådgivende Ingeniører AS
Postboks 2916 Solli
0230 OSLO

Dato: 27 SEPT. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200012237-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Viggo Johannes Aune | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LYSESKRENTEN 21	Eiendom:	10/702/0/0
Tiltakshaver:	Øraker Borettslag v/ Jan-Erik Tvedt	Adresse:	Lyseskrenten 14, 0383 OSLO
Søker:	BA8 Rådgivende Ingeniører AS	Adresse:	Bygdøy Allè 19, 0262 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - LYSESKRENTEN 21

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Kjell Kristian Jacobsen
fo avdelingsenhetsleder

Viggo Johannes Aune
saksbehandler

Kopi til:
Øraker Borettslag v/ Jan-Erik Tvedt, Lyseskrenten 14, 0383, OSLO

Kommunens saksnr	Side
	av

Ferdigmelding

MOTTATT
OSLO KOMMUNE
21 NOV. 2007
SAKSNR 200600253-7

Gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
10	702				

Adresse: Lyseskrenten 23

Postnr: 0382 Poststed: Oslo

Det anmodes om

- [ ] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [x] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [ ] **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

- [ ] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[x] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	[ ]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	[ ]
Kontrollerklæringer	G	-	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	[ ]
Andre vedlegg	J	-	[ ]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Kenneth Andresen

Dato: 19.11.07 Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: Kenneth Andresen

© NBR nr 5167 Juli-2003

Utskrift fra DR4

Journalpost: 200405106/4

Fra: Kenneth Andresen
E-Post: kenneth.andresen@p5.no
Dato: Tue, 12 Oct 2010 11:30:49 +0200
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Melding om utført arbeid

Arbeidet med tilbygging i Lyseskrenten 23, 0383 Oslo Gnr/Bnr: 10/702 , meldes med dette utført.

Det vises til deres saksnummer 200405106 - Lyseskrenten 23, tilbygg.

Med vennlig hilsen

Kenneth Andresen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 14022011**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200313003-5**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Lyseskrenten 23

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
x	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

11121

1 AUG. 1968

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 11 Lyseskrenten

g. nr 10. bn 702 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg bragt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende reglement.
12. Nærværende erklæring blir å tinglyse som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

for Ørnes Borettslag Oslo, den 1/8 1968

Oslo Bolig og Sparelag BBS

Arvm Magl Hall
Skjøteinnehaver

Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt,..../..... 19....

Avskriftens riktighet bekreftes:
a. D.

K

KJØPEKONTRAKT OG SKJØTE

I medhold av Prinsippavtale av 18. september 1985 mellom Oslo kommune på den ene side og OBOS og USBL på den annen side, overdra og skjøter Oslo kommune herved til:

ØRAKER BORETTSLAG

den grunn som inngår i
gnr. 10
bnr. 702
og som borettslaget i dag fester av kommunen.

./. Prinsippavtalen vedlegges.

Kjøpesummen er i medhold av Prinsippavtalens § 9, tredje ledd satt til kr 1 310 176,-. I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen tinglysningsgebyrer, dokumentavgift og oppmåling.

Kjøpesummen er betalt ved det samlede oppgjør som OBOS gjør til kommunen i medhold av Prinsippavtalens § 2.

Kjøperen er kjent med tomtens grunnboksblad og overtar tomten i rettslig henseende som den er, herunder med de heftelser av enhver art som han i sin egenskap av fester er eller bør være kjent med.

Salget gjelder grunnen til kant offentlig vei. Selger og kjøper er enige om at det skal skje oppmåling og justering av grenser på dette grunnlag for borettslagets regning. Kjøperne har intet krav på prisavslag ved de justeringer som måtte fremkomme av grenser og tidligere målte arealer.

Kommunen innestår for sin hjemmel og for at tomtene er fri for pengeheftelser.

Kjøperen overtar tomtene pr. 1.1.1986. Fra samme dag bortfaller og slettes festeavtalen.

Kjøper er klar over at Prinsippavtalen er grunnlaget for overdragelsen og bekrefter særskilt at han er bundet av nedenstående bestemmelser:

§3, siste ledd:

Der kommunen måtte ha gitt borettslag lån med sikkerhet i festerett og påstående bygninger, skal lånet bli stående med sikkerhet i eiendomsrett og bygninger. Partene blir enige om de praktiske spørsmål som her måtte melde seg.

DAGBOKFØRT

16.JULI86 042931

BYSKRIVEREN I OSLO

§ 4 (siteres i sin helhet)

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebyggede deler av tomtene, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator), legge kummer o.l. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av en eiendom, vil den bli satt i tidligere stand for kommunens regning.

Kjøpere plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelser samt fellesarealer, fellesanlegg, eventuelle nødvendige adkomster for nabotomter og nettstasjoner (transformator). Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperne ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av forannevnte anlegg må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom en kjøper foretar arbeid eller anlegg som nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse så fremt kommunen krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsevarig rett til vederlagsfritt å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

I den utstrekning kommunen pålegger - eller i medhold av § 5 tillater - inngjerding av en tomt - har kjøperen i forhold til kommunen gjerdeholdet alene.

§ 5 (siteres i sin helhet)

De enkelte kjøpere innestår for at allmennheten skal ha adgang til samme bruk av ubebyggede deler av det solgte areal som hittil. Uten kommunens tillatelse kan disse arealer ikke inngjerdes.

De enkelte kjøperne skal ha samme forvaltnings- og vedlikeholdsansvar m.v. for disse arealer som festeren tidligere hadde.

§ 6 (siteres i sin helhet)

Ved bortfeste eller salg av del av tomt til andre, skal kommunen varsles på forhånd. Kommunen har da en frist på 3 måneder til å avgjøre om den ønsker å overta arealet til den avtalte pris. Finner kommunen at det avtalte vederlag er urimelig høyt, kan den innen samme frist kreve at den pris den skal betale, blir fastsatt ved rettslig skjønn etter lov av 1. juni 1917 til et etter omstendighetene rimelig vederlag.

§ 7 (siteres i sin helhet)

Dersom kommunen, som ledd i sin kommunale sanerings- og fornyelsespolitikk med sikte på å skaffe nye gode boliger, og eventuelt tilhørende anlegg, for boligsøkende, fortrinnsvis medlemmer av OBOS og USBL, ønsker å erverve arealer som inngår under denne avtale, forplikter de enkelte kjøpere seg til å forhandle og inngå avtale med kommunen om overtagelse av tomtearealene og bygningene på rimelige vilkår.

§ 9, tredje ledd:

Kjøper innenfor et boligområde har plikt til å være medlem av fellesorgan som måtte bli opprettet med det formål å ivareta beboernes fellesinteresser innen området, f.eks. vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Oslo, 23. desember 1985

Oslo kommune
EIENDOMSSJEFEN

Asbjørn Schei /s/

ØRAKER BORETTSLAG

Ella MIchelsen /s/ Sven Aage Hall /s/

Jeg bekrefter med dette at ovennevnte har undertegnet dokumentet og er over 18 år.
Oslo, den 23. desember 1985

B. AGNAR NIELSEN /s/
ADVOKAT
M.N.A.

Rett avskrift bevitnes.

B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

Nettst.nr. 873

DAGBOKFØRT

17.FEB.89 010197

BYSKRIVEREN I OSLO

ERKLÆRING OM NETTSTASJON I LYSEHAGAN X LYSESKRENTEN

Som eier av eiendommen gnr. 10 bnr. 702 gir jeg Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å sette opp og ha stående en nettstasjon for 10 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Nettstasjonens beliggenhet er vist på vedlagte situasjonskart.

Til stasjonen, som utføres etter OL's krav, har bare OL adgang. Det vil ikke uten OL's samtykke bli foretatt beplantninger eller foranstaltninger, som kan hindre adkomst for personer og transportmidler, svekke stasjonens ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og ledninger.

Denne erklæring tinglyses og kan ikke avlyses uten samtykke fra OL.

Oslo, den 29/2.1988.

Eier: ØRAKER BORETTSLAG
117
Richard Hansen

formann

Jan Erik Tvedt

Vedlegg

Kopiens riktighet bekreftes.
Oslo 16.februar 1989.

Bjørn Tvilde
juridisk konsulent

TINGLYST
DAGBOKNR: 27793
21 MAI 2001
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMB

ERKLÆRING

vedrørende

Eiendom	:	**Gnr 10 Bnr 702** **Lyseskrenten 25 i Oslo**
Saksnr.:	:	**200104031**
Arbeidets art	:	**Veranda**

Tiltakshaver : Ivar Talmoen

Den 08.05.2001 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven paragraf 7 meddelt midlertidig unntak fra veglovens paragraf 29 i anledning oppføring av veranda i Lyseskrenten 25 med en avstand til ikke nærmere enn 9,5 fra regulert senterlinje i Lyseskrenten.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo.

Oslo, den 19/5-01

Jan-Erik Tveit Helge Harboe
Eiers underskrift

JANERIK TVEIT HELGE HARBOE

Doknr: 27793 Tinglyst: 21.05.2001 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Returneres til:
Eiendomsmegler Krogsveen AS
Oppgjørsavdelingen
Martin Linges vei 17
Postboks 1
1330 Fornebu

Org.nr. NO 950 007 613 MVA
Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

Rett kopi bekreftes
Jorun Weierud
eiendomsmegler

Skjøte [1]

Oppdragsnr. 20-0539/15

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
711	SVELVIK	39	36			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [x] Nei [ ] Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja

Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis:

Størrelse ideell andel:

Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d: [x] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet
[x] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Bruk av grunn
[x] B Boligeiendom [ ] F Fritidseiendom [ ] V Forretning/kontor
[ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig
[x] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomannsbolig [ ] RK Rekkehus/kjede
[ ] BL Blokkleilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

kr 3.150.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [x] Ja [ ] Nei

Omsetningstype
[x] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon
[ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

kr 3.150.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
130968[redacted]	**Guri Cathrine Sand**	**1/1**

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
180864[redacted]	**Erik Petterson**	**1/1**

I henhold til uradighet, samtykkes herved tinglysing.
Fornebu, den 31/5-2016
Krogsveen
Krogsveen AS
Eiendomsmeglere

Dato	Utsteders underskrift

Doknr: 485043 Tinglyst: 01.06.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsen i eierseksjonsloven (av 23. mai 1997 nr. 31) § 22, 3. ledd.

Sted	Dato

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted	Dato
Drammen	19.04.16

Utsteders underskrift 7)	Gjentas med blokkbokstaver
Guri Cathrine Sand	**Guri Cathrine Sand**

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelle/reg. partners underskrift**	Gjentas med blokkbokstaver

Dato	Utsteders underskrift

9. Underskrifter og bekreftelser, forts.

8)
Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
RSirnes	**Rune Sirnes** **Eiendomsmegler**
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester av eiendommen (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen.

Sted	Dato

Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelle/reg. partners underskrift**	Gjentas med blokkbokstaver

8)
Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	

Plass for tinglysingsattest, påtegninger m.v.

Dato	Utsteders underskrift

Plass for tinglysingsattest, påtegninger m.v.

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (seksjonsnr.) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftsvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelhaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utsteders underskrift

Fødselsnr./Org.nr. 948301555

Doknr: 488347 Tinglyst: 02.06.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

vedrørende

Eiendom : **Gnr.: 10 Bnr.: 702 i Oslo**
Adresse : **Lysehagan 35**
Type byggverk : **Bod**

Tiltakshaver: Øraker Borettslag v/ Styreleder Ole Erik Thingstad

Den 29.03.2016 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven § 19-2 meddelt midlertidig unntak fra veglovens § 29 i anledning byggverkets avstand til vei slik at tiltaket kan plasseres minimum 1 m fra kant regulert veigrunn jf. situasjonsplan datert 21.09.2015.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggverk uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, org. nr. 958 935 420.

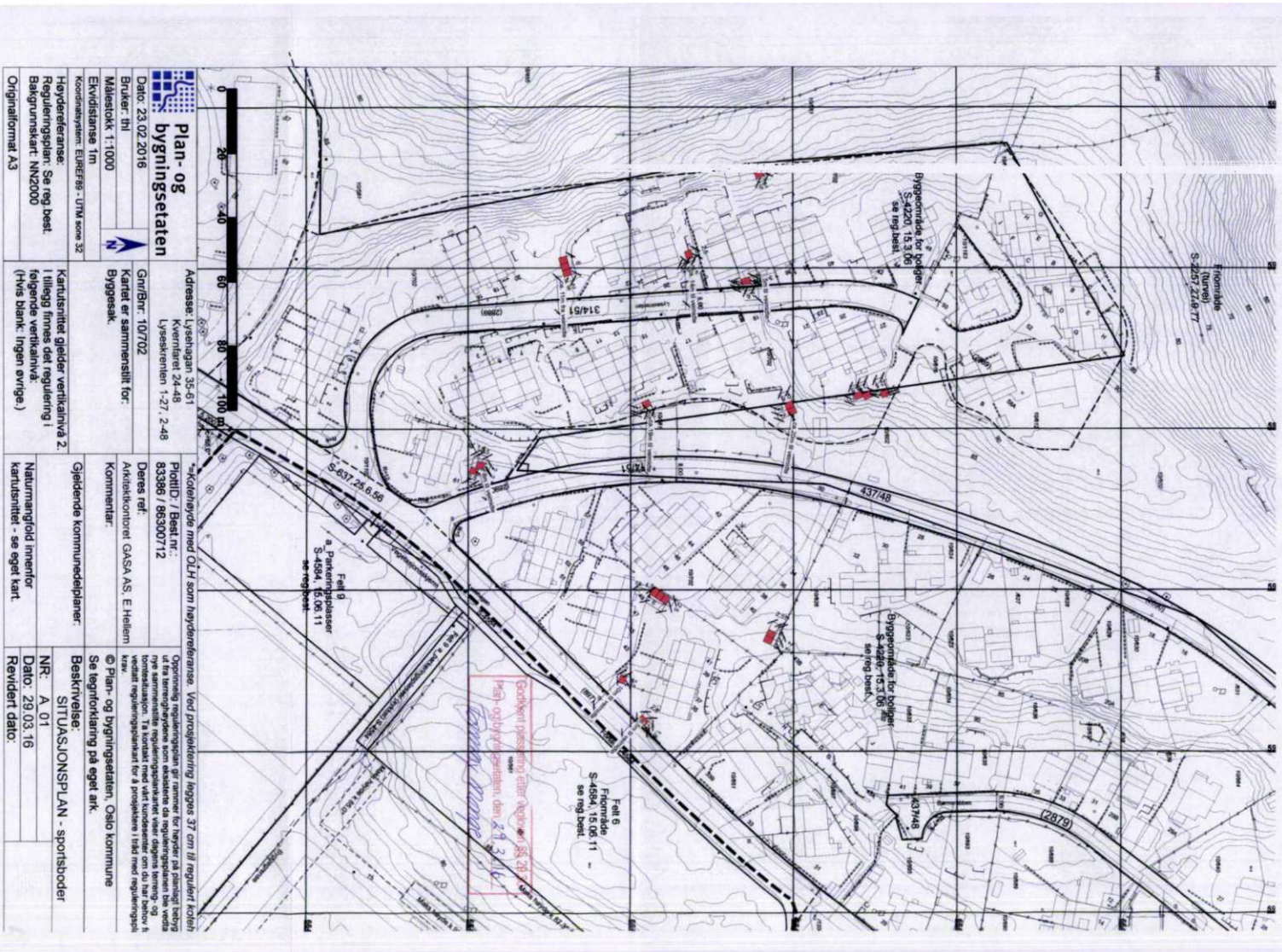
Oslo, den 30.05.2016

Ole Erik Thingstad
Eiers underskrift

200574[redacted]
Fødselsnr.

OLE ERIK THINGSTAD

Bente Brinchmann 110382[redacted]
BENTE BRINCHMANN


Plan- og bygningsetaten
Adresse: Lysehagan 35-61
Kvernfaret 24-48
Lyseskrenten 1-27, 2-48
Gnr/Bnr: 10/702
Kartet er sammenstilt for:
Byggesak:
Dato: 23.02.2016
Bruker: thl
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanse:
Reguleringsplan: Se reg.best.
Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat A3
Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2.
I tillegg finnes det regulering i følgende vertikalnivå:
(Hvis blank: Ingen øvrige.)
Kotehøyde med OLH som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert koteh
PlottID / Best.nr.:
83386 / 863007/2
Deres ref.:
Arkitektkontoret GASA AS, E Hellem
Kommentar:
Gjeldende kommunedelplaner:
Naturmangfold innenfor kartutsnittet - se eget kart.
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for hvordan det kan bygges ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Ny situasjonsplan må derfor tilpasses dagens terrengforhold og tomtehøyder. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsdetaljert for å prosjektere i tråd med reguleringsplankrav.
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Se begrifforklaring på eget ark.
Beskrivelse:
SITUASJONSPLAN - sportsboder
NR: A 01
Dato: 29.03.16
Revidert dato:
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
Fellesområde
S-2257, 21.9.77
Felt 6
Fellesområde
S-4584, 15.06.11
se reg.best.
Felt 9
Parkeringsplasser
S-4584, 15.06.11
se reg.best.
S-637,25,6.58
437/48
314/51
(2879)
Godkjent plassering etter reguleringsplan
Plan- og bygningsetaten, den 29.3.16

Fødselsnr./Org.nr. 94830155 5

ERKLÆRING

vedrørende

Eiendom : **Gnr.: 10 Bnr.: 702 i Oslo**
Adresse : **Lyseskrenten 32**
Type byggverk : **Bod**

Tiltakshaver: Øraker Borettslag v/ Styreleder Ole Erik Thingstad

Den 29.03.2016 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven § 19-2 meddelt midlertidig unntak fra veglovens § 29 i anledning byggverkets avstand til vei slik at tiltaket kan plasseres minimum 1 m fra kant regulert veigrunn jf. situasjonsplan datert 21.09.2015.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggverk uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, org. nr. 958 935 420.

Oslo, den 30.05.2016

Doknr: 501971 Tinglyst: 06.06.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

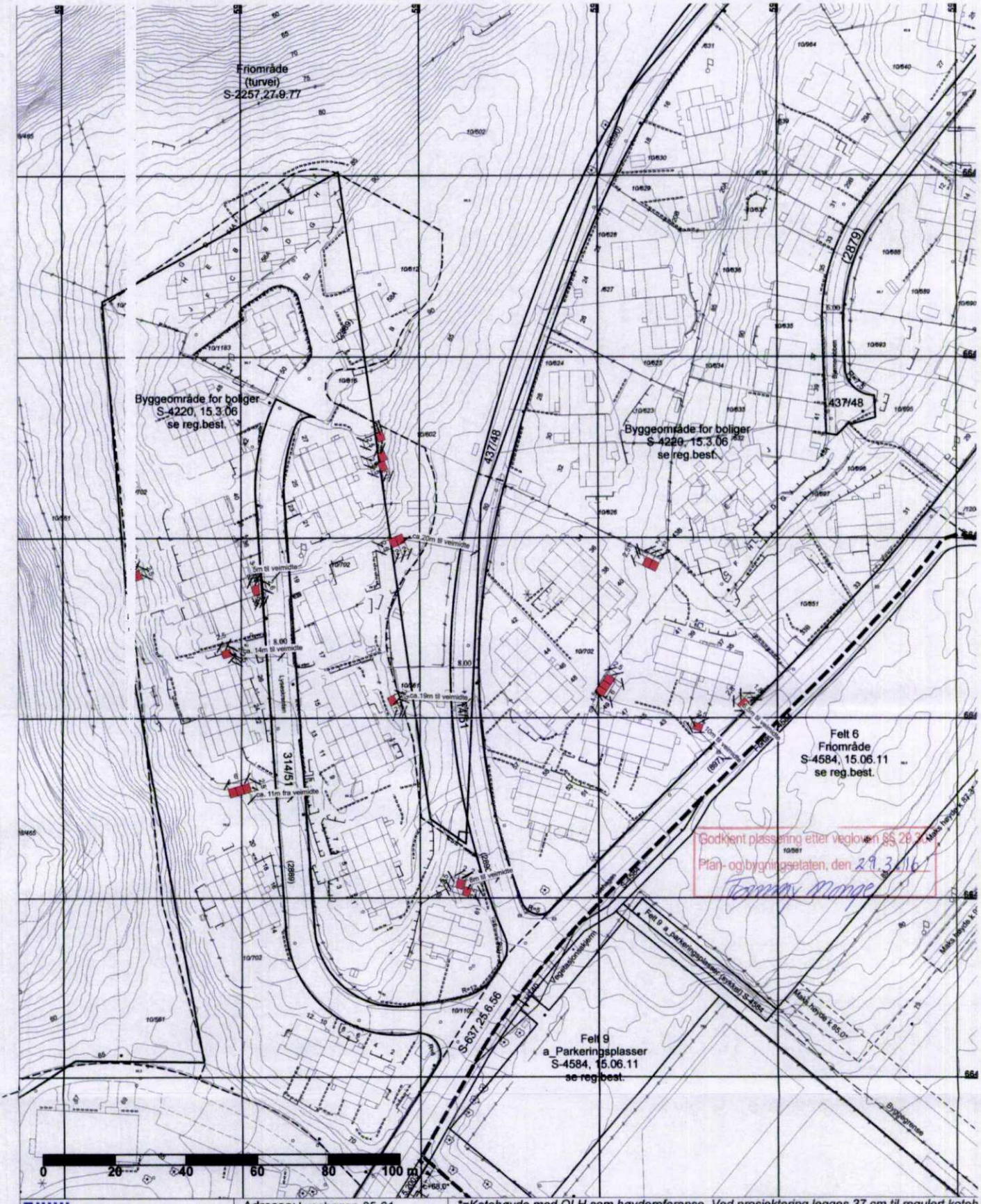
Ole Erik Thingstad
Eiers underskrift

200574 [redacted]
Fødselsnr.

OLE ERIK THINGSTAD

Bente Brinchmann
BENTE BRINCHMANN

110382 [redacted]



Plan- og bygningsetaten

Dato: 23.02.2016	
Bruker: thl	
Målestokk 1:1000	
Ekvidistanse 1m	
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32	
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000	
Originalformat A3	

Adresse: Lysehagan 35-61
Kvernfaret 24-48
Lyseskrenten 1-27, 2-48

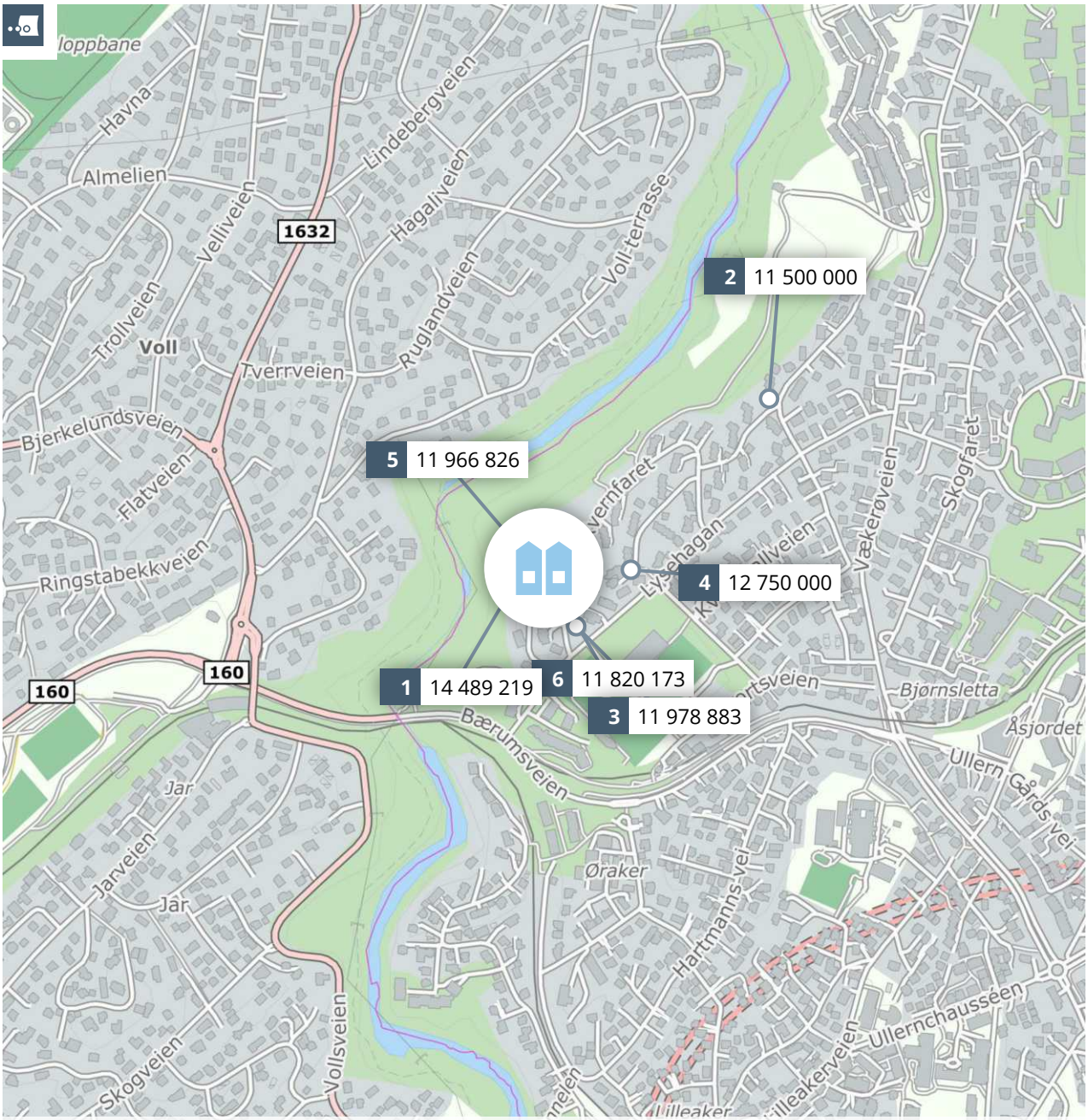
Gnr/Bnr: 10/702

Kartet er sammenstilt for: Byggesak.

Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2.
I tillegg finnes det regulering i følgende vertikalnivå:
(Hvis blank: Ingen øvrige.)

*=Kotehøyde med OLH som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert koteh

PlottID: / Best.nr.: 83386 / 86300712	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyg ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedta nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov f vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringspl krav.
Deres ref: Arkitektkontoret GASA AS, E.Hellem	
Kommentar:	© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune Se tegnforklaring på eget ark.
Gjeldende kommunedelplaner:	Beskrivelse: SITUASJONSPLAN - sportsboder
	NR: A_01
Naturmangfold innenfor kartutsnittet - se eget kart.	Dato: 29.03.16
	Revidert dato:



Meglers verdivurdering

LYSESKRENTEN 23

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 19.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Fredrik Dyve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lyseskrenten 23, 0383 OSLO

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1953

GNR 10 BNR 702 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Lysehagan

Verdivurdert til

12 700 000

178 883	12 878 883	74 877
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	172 m²	- m²	- m²	14 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1953

Fellesutgifter	6 946
Formue	44 157
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lyseskrenten 40 184 m² 1952 20,4 daa 4 sov	19.01.2026	14 600 000	**14 300 000**	189 219	14 489 219	**78 746**
2	Kvernveien 18 168 m² 1952 538 m² 3 sov	28.05.2024	10 900 000	**11 500 000**	0	11 500 000	**68 452**
3	Lysehagan 55 152 m² 1953 20,4 daa 4 sov	16.03.2026	11 900 000	**11 800 000**	178 883	11 978 883	**78 808**
4	Bjørnerabben 43 A 143 m² 1953 1 530 m² 3 sov	04.03.2025	12 300 000	**12 750 000**	0	12 750 000	**89 161**
5	Lyseskrenten 44 148 m² 1953 20,4 daa 4 sov	16.05.2023	11 800 000	**11 850 000**	116 826	11 966 826	**80 857**
6	Lyseskrenten 23 161 m² 1952 20,4 daa 3 sov	06.09.2022	11 200 000	**11 700 000**	120 173	11 820 173	**73 417**

I en rolig blindvei langs Lysakerelven ligger dette innholdsrike og svært hyggelige rekkehuset, med god plass til familielivets små og store øyeblikk. Her bor man skjermet og barnevennlig, med solrike uteplasser, egen parkeringsplass med elbillader og kort vei til skole og barnehage, borettslagets lekeplass og Ullernbanen. Planløsningen er praktisk og fleksibel over tre fine plan.

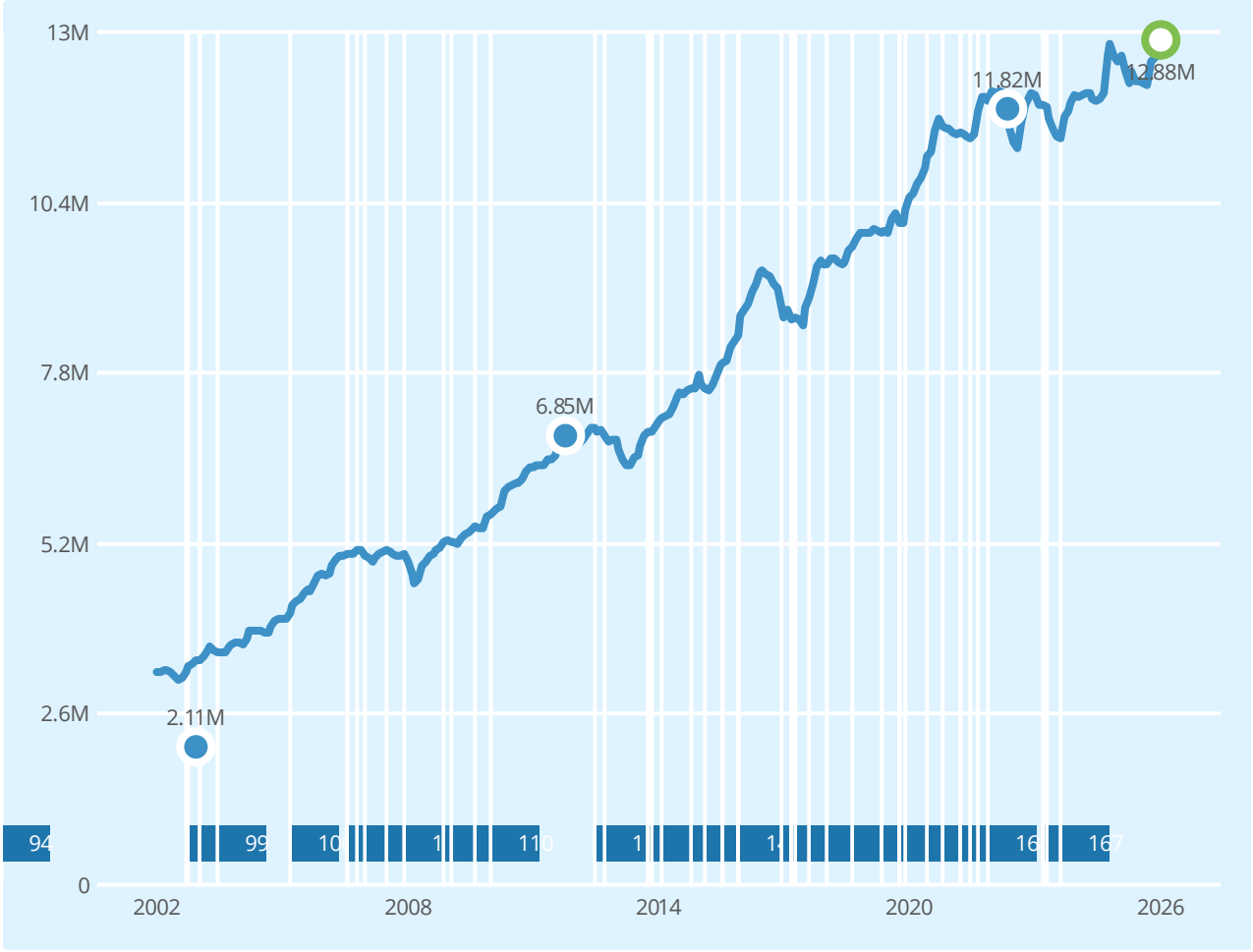
- Vestvendt terrasse på 14 m²
- Malt opp utvendig i 2025
- Kjøkkenhage med ny platting fra 2025
- Soveromsfløy i 2. etasje med 3 soverom og baderom
- Innholdsrik underetasje med bla. kjellerstue, bad og vaskerom
- Mulighet for hybeldel i underetasjen, etablert enkel kjøkkeninnredning
- Nye markiser fra Markisemannen i 2023
- Biloppstillingsplass med elbillader fra 2024
- Ingen dokumentavgift

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+160 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
27.08.2022	06.09.2022	08.01.2023	11 200 000	11 700 000	120 173	11 820 173
10.06.2012	19.06.2012	28.09.2012	6 650 000	6 650 000	199 821	6 849 821
27.10.2003	12.11.2003		1 800 000	1 900 000	210 000	2 110 000

Rekkehus til salgs i Ullern bydel nå

11
rekkehus til salgs

14.4M
14.0M
13 387 000 Prisantydning i snitt
12.8M
12.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
122
dager

Rekkehus solgt i Ullern bydel siste 6 mnd

19
rekkehus solgt

13.5M
13.0M
12.5M
11 995 000 Prisantydning i snitt
11 518 000 Salgspris i snitt
11.0M
10.5M

Solgt i snitt i løpet av
46
dager

for 3.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

87 456 Ullern bydel i snitt siste 6 mnd

74 877 Lyseskrenten 23 Totalpris 12 878 882

70 796 OSLO kommune i snitt siste 6 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lyseskrenten 23, 0383 Oslo
Gnr. 10, Bnr. 702, andelsnr. 27 i ØRAKER BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260111

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Fredrik Dyve

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 922 11 465

E-post: fredrik.dyve@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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