PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

VEDLEGG TIL PROSPEKT

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Ferdigattest og byggetegninger

Reguleringsbestemmelser

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Karl Andersens vei 141, 1086 OSLO

OSLO kommune

gnr. 107, bnr. 711

Andelsnummer 118

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 03.03.2026 **Rapportdato:** 05.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21155-1669 **Referansenummer:** TK1907

Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Øivin Brækkan **Vår ref:** Øivin Brækkan

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.

TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



Rapportansvarlig

Øivin Brækkan

Uavhengig Takstingeniør

oivin.braekkan@gmail.com

907 58 817

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 midten av rekke med fireboliger i Øvre Høybråten borettslag. Rekkehuset er jevnlig oppdatert av eier etter de overtok i 2017. Oppdaterte overflater, oppdatert elektrisk anlegg, nytt bad fra 2017 det samme med kjøkken. Rør i rør vannledninger, varmepumper med luft til luft og et balansert ventilasjonsanlegg i vegg. Oppgradert terrasse, borettslaget har re-drenert på inngangssiden og det er støpt nytt kjellergulv med radonduk og varmekabler.
Kjeller ble redrenert utvendig mot inngangspartiet i 2924 og har etter dette i følge eier vært tørr.
Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

Rekkehus - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med stålplater formet som takstein, ukjent undertak. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Renner og nedløp i hvitlakkert stål, hvite beslag over og under vinduer, røde pipebeslag og luftehatter.

Bindingsverk fra byggeåret. Utvendig kledning ble byttet i 2017, etterisolert og med ny kledning i følge eier. Vedlikehold er borettslagets ansvar.

Sperre-konstruksjoner med understøttelser, målte etter fukt i sperrer og bordtaket uten utslag for fukt.
Gulvplater på deler av arealet (ikke oppmålt), det er ikke målevredig areal på loftet.
God lufting langs takfot med netting, isolert ned mot rom under, kaldt loft. Lys og trappestige som adkomst.
Isolerte kanaler, uisolert soilrør, synlige pipevanger.

Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Malte og med to lags isolerglass.

Hovedytterdør i malt utførelse, byttet i 2017. Døren har elektronisk dørlås.

Balkongdør i tre som er enkel utadslående med tolags glass.
Heve-skyvedør i tre med tolags isolerglass, ett felt skyves til siden.

Balkong i 2.etg, tekket med ukjent membran og med tremmegulv av trykkimpregnerte materialer. Rekkverk i tre med buet håndløper, høyde 0,94 m. Areal 19 m2 og ligger mot øst. Lampe og stikontakt på vegg.
Terrasse dekker hele uteområdet mot vest, port ut til fellesområdet. Areal 53 m2 og ligger vestvendt. Fundamenter er gjenbygget og ikke synlige for inspeksjon.

Eier har laget betongplinter som fundamentering, bjelker og terrassebord i trykkimpregnerte materialer, sidevegger i tre mot naboer. To trinn opp til stua.
Lys i gulvbord, elektrisk markise fra 2025 med fjernkontroll.

Tretrapp til inngangsdør i trykkimpregnerte materialer, rekkverk med høyde 0,87 m.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett (2.etg), laminat (1.eg) og fliser i entrè og kjeller.
Det er varme i gulv i entrè og kjellerstue.
Vegger av malte plater.
Himlinger med malte plater og malte takess. Høyde i stue er 2,34 m.
Godt vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Trebjelkelag i 2 etg og i 1.eg. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 26 mm i gang 2.etg og 15 mm i soverom 2.etg. I stue er det målt 13 mm og i kjøkkenet 12 mm. I kjeller er det målt 29 mm.

Leca pipe fra byggeåret, feieluke i 1.etg. Det er per i dag ingen ildsteder i huset.

Det er tatt hull i eksisterende stikkontakt og målt etter fukt i bunnsvill. Det er målt 17 vekt% som ikke er utslag for fukt.

I følge eier ble det i 2024 drenert på utsiden ved inngangspartiet som har medført tørr kjeller. Det ble ved bygging av kjelleren satt ned en grunnvannspumpe i en kulvert i gulvet, etter borettslaget utbedret dreneringen har denne ikke vært i bruk, men står igjen i kulvert.
Gulvet i kjeller ble videre støpt på med radonduk i gulvet samt varmekabler før det ble flislagt.

Fra egenerklæring:
Det har tidligere vært noe vanninntrenging i kjelleren. Borettslaget har i ettertid gjennomført utvendig graving og dreneringsarbeid. I forbindelse med dette ble kjelleren også utbedret og pusset opp på nytt av borettslaget. Etter tiltakene har det ikke vært kjent ytterligere problemer.

De er krypkjeller under stue og kjøkken med inngang fra enden på rekkehuset. Luker var på befaring nedsnødd og ikke tilgjengelige.

Krypkjellere er en risikokonstruksjon som bør overvåkes jevnlig med hensyn til fuktighet fra bakken. Det bør inspiseres i krypkjeller før overtagelse for å registrere tilstanden.
Det er borettslagets ansvar med krypkjeller.

Tett trapp i tre som er malt, rekkverk med spiler mot stue, avstand mellom spiler er 12,5 cm. Teppeflis i forkant av trinn. Håndløper på den ene siden.

Pressede fyllingsdører med tre speil.

VÅTROM Gå til side

Badet er pusset opp av eier i 2017. Membran er lagt av A-Membran AS, det er benyttet foliemembran. Arbeider utført av av Bor Bad og Renovering (Kulaga Damian).
Alle vegger er flislagte fra gulv til tak. Himling er malt og med innfelte downlights.
Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 12 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å

Beskrivelse av eiendommen

se hvor høyt opp under terskel som membran er ført.
De er lagt banemembran med dokumentet utførelse fra A-Membran AS. Plast sluk plassert innenfor kanten av badekaret.
Badet har servant med ettgreps kran og skuffer under, speil på vegg. Vegghengt toalett med skjult sisterne, svingbare dusjvegger av glass oppå badekarkanten, opplegg for vaskemaskin. Badekaret er innbygget og flislagt med luke for adkomst til sluket

Elektrisk vifte på vegg.

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte hvite fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålkum med to basseng og rillebrett, ettgreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonsplatetopp og frittstående kjøleskap og fryseskap. Stikkontakt på vegg over benk, fliser mellom benk og overskap samt lys under overskap.

Gulv av laminat, malte vegger og malt takess med downlights i himling.

Det er montert waterguard og komfyrvakt.

Ventilatorhette med kanal ut over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør vannledninger med koblingsskap. Stoppekran er i sjakt på kjøkkenet.

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av plast som er synlig i kasse og skap på kjøkkenet. Avløpsrør i kjøkken- og baderomsskap er av plast.

Naturlig ventilasjon fra byggeår, tilluft via ventiler i vegger eller spalter i vinduer. Avtrekksventiler i våtrom. Dagens forskrifter har strengere krav til ventilasjonsløsning.

Høiax varmtvannsbereder på 200 liter, produsert i 2006.

Luft til luft varmepumpe med innedel plassert i stue og utedel på gavlveggen. Deksel er bygget rundt utedelen.
En i soverommet oppe fra 2021 med utedel på terrassen og en i stue fra 2018 med utedel ved inngangen.

Det er montert et lokalt balansert ventilasjonsanlegg i yttervegg der trapp til kjeller går ned.

Sikringsskapet er plassert i entréen. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Oppvarming ved elektriske ovner. Varmekabel på badet, i kjellerstua og entréen. De fleste rommene har downlights i himlingen. Eier har montert X-Comfort styringssysten fra EATON. Utsbelysning er styrt av årsur. Eier har trukket egen kabel til elbillader i garasjen direkte fra eget sikringsskap.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fundamentert på fjell og komprimerte steinmasser. Antatt fundamentert på faste masser. Det presiseres at det ikke forefinnes eller er utført noen geotekniske undersøkelser som kan si noe om grunnforholdene.
Borettslaget har drenert vegg mot inngangssiden og lagt drensrør og grunnmurspapp mot veggen. Drenering er ført til utvendig kum og drensvannet pumpes herfra til felleskum ved garasjeanlegget.

Drenering er borettslagets ansvar og er ikke synlig for inspeksjon, vurderes kun på alder.

Byggeåret tilsier at det er drensrør av plast og utvendig fuktsikret med vorteplast.
Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

På vestsiden er drensledninger ikke skiftet, på denne siden er det krypkjeller under hele 1.etg.
Drensledninger er ikke synlige for inspeksjon, vurderes kun på alder.
Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.
Drenering er borettslagets ansvar og er ikke synlig for inspeksjon.

Ukjent sålefundament under betongvegger. Ringmurer av betong der det er krypkjeller og betonggrunnmur til kjeller i del av huset.

Plast avløps- og vannledninger fra oppføringstidspunkt, ledninger er skjult i bakken og borettslagets vedlikeholdsansvar.

Felles tomt i borettslaget, opparbeidet med asfalterte veier, plener, busker og beplantning. Utvendig terrasse på bakkeplan.

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

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier. Kontakt styret.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

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

Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune. Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning.
Dør mellom stue og kjøkken er tettet i 1.etg. I kjeller er det nå ett stort rom og i 2.etg er wc og bad slått sammen, bod er innlemmet i soverom 1.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

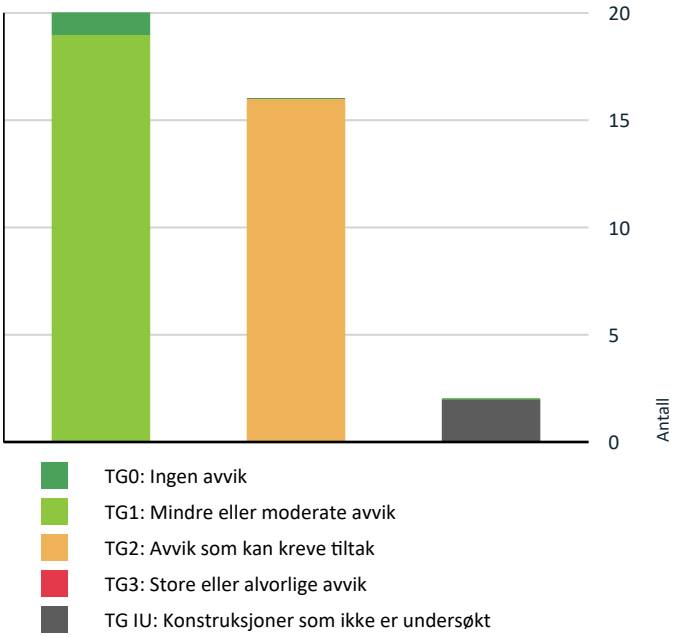
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune. Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til rekkehuset/leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers eget vedlikeholdsansvar som seksjons-, andels- eller aksjeeier. Normalt vil dette omfatte alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som utvendig takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur, drenering, fellesarealer innvendig og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.
Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene.
Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Terrasse utenfor stua Gå til side
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Renner og nedløp trenger rengjøring.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

Utvendig > Balkongdør 2.etg Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist andre avvik:

Døren har værslitte felter utvendig.

Utvendig > Heve-skyvedør i 1.etg Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Døren har oppnådd over halvparten av forventet levetid.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Ukjent membransjikt og det er snø på gulvet.
Det flasser i maling på rekkverket.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er en del merker i parketten i 2.etg

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Feieluke var malt fast og det er ikke undersøkt inne i pipa bak feieluka.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - fra byggeåret mot vest Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

I følge NVE sitt grunnkart ligger boligen i innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Dette gjelder mesteparten av områdene rundt huset på Høybråten.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu over badekaret er plassert i en våtsone.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er mindre fall enn forskriftene sier og det er registrert motfall fra midt på gulvet frem til sluket på 2 -3 mm. Membran er kuttet jevnt med flisene i døråpningen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er standard dørterskel uten spalte for tilluft

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Krav til høyde på rekkverk er 1,0 m i henhold til dagens forskrifter. Hvis avstanden til bakken er mer enn 10 m er kravet til høyde 1,2 m.

Området er i henhold til NGU sitt kart plassert i en sone med lav til moderat aktsomhet.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1970

Kommentar
Fra Eiendomsverdi AS. Det er tilbygget med kjeller i 1980.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Gulv og overflater er pusset opp
2023	Modernisering	Nye laminatgulv i 1.etg
2017	Modernisering	Nytt bad oppusset, wc og bad slått sammen
2024	Modernisering	Borettslaget har re-drenert huset på inngangssiden
2021	Modernisering	Installert varmepumpe i 2.etg. Installert varmepumpe i 1.etg i 2018

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med stålplater formet som takstein, ukjent undertak.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere utskifting av taktekking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Videre undersøkelse av taket bør utføres av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Det er borettslagets ansvar for ytre vedlikehold og taket.



Tak

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i hvitlakkert stål, hvite beslag over og under vinduer, røde pipebeslag og luftehatter.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Renner og nedløp trenger rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Renner og nedløp bør rengjøres for å sikre god vannavledning og forhindre tilstopping, som kan føre til fuktskader på bygningen.

Vedlikehold er borettslagets ansvar.



Renner, nedløp og beslag



Renner, nedløp og beslag

TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverk fra byggeåret. Utvendig kledning ble byttet i 2017, etterisolert og med ny kledning i følge eier. Vedlikehold er borettslagets ansvar.

Tilstandsrapport



veggkonstruksjon



veggkonstruksjon

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperre-konstruksjoner med understøttelser, målte etter fukt i sperrer og bordtaket uten utslag for fukt.
Gulvplater på deler av arealet (ikke oppmålt), det er ikke målevredig areal på loftet.
God lufting langs takfot med netting, isolert ned mot rom under, kaldt loft. Lys og trappestige som adkomst.
Isolerte kanaler, uisolert soilrør, synlige pipevanger.



Takkonstruksjon/loft



Takkonstruksjon/loft

TG 2 Vinduer

Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Malte og med to lags isolerglass.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduene har oppnådd over halvparten av sin forventede levetid. Det bør påregnes at vinduene etter hvert kan få redusert funksjon og isolasjonsevne sammenlignet med nye vinduer, noe som kan medføre økte varmetap og eventuelt behov for utskifting.

Utskifting av vinduer er borettslagets/sameiets vedlikeholdsansvar.

Tilstandsrapport



Vinduer



Vinduer

TG 1 Dører

Hovedytterdør i malt utførelse, byttet i 2017. Døren har elektronisk dørlås.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Inngangsdør

TG 2 Balkongdør 2.etg

Balkongdør i tre som er enkel utadslående med tolags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist andre avvik:

Døren har værslitte felter utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Døren bør skiftes ut for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktskader og varmetap.
Værslitte og sprukne felter kan føre til redusert levetid, dårligere isolasjon og økt fare for inntrenging av fukt i konstruksjonen.

TG 2 Heve-skyvedør i 1.etg

Heve-skyvedør i tre med tolags isolerglass, ett felt skyves til siden.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Døren har oppnådd over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Døren fungerer, men vil ha dårligere tetthets- og isolasjonsegenskaper enn dagens standard. Det bør vurderes utskifting for å unngå økt varmetap og redusert komfort.

Tilstandsrapport



terrassedør



terrassedør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i 2.etg, tekket med ukjent membran og med tremmegulv av trykkimpregnerte materialer. Rekkverk i tre med buet håndløper, høyde 0,94 m. Areal 19 m2 og ligger mot øst. Lampe og stikontakt på vegg.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Ukjent membransjikt og det er snø på gulvet.
Det flasser i maling på rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, og nærmere undersøkelser bør gjennomføres når balkongen er snøfri.

Konsekvensen av ukjent membransjikt og manglende vurdering på grunn av snø er økt risiko for fuktskader og lekkasjer, samt usikkerhet rundt tilstand og levetid på tettesjiktet.

Flassing i maling på rekkverket bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råte og skader på treverket.



balkong



balkong

TG IU Terrasse utenfor stua

Terrasse dekker hele uteområdet mot vest, port ut til fellesområdet. Areal 53 m2 og ligger vestvendt. Fundamenter er gjenbygget og ikke synlige for inspeksjon.
Eier har laget betongplinter som fundamentering, bjelker og terrassebord i trykkimpregnerte materialer, sidevegger i tre mot naboer. To trinn opp til stua. Lys i gulvbord, elektrisk markise fra 2025 med fjernkontroll.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrassen når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov som ikke kan vurderes nå. Manglende inspeksjon kan medføre at skjulte feil eller skader ikke oppdages, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller redusert levetid for konstruksjonen.



terrasse



terrasse

TG 1 Utvendige trapper

Tretrapp til inngangsdør i trykkimpregnerte materialer, rekkverk med høyde 0,87 m.



utvendig trapp

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med parkett (2.etg), laminat (1.eg) og fliser i entrè og kjeller. Det er varme i gulv i entrè og kjellerstue.
Vegger av malte plater.
Himlinger med malte plater og malte takess. Høyde i stue er 2,34 m.
Godt vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er en del merker i parketten i 2.etg

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes ved behov. Skader og merker i parketten har lav konsekvensgrad, og nødvendigheten av utbedringer vurderes av ny eier. Generelt er innvendige overflater og innredninger forhold som i stor grad avhenger av smak, ønsker og behov.

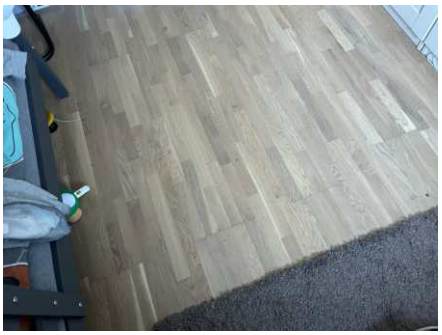
Tilstandsrapport



overflater



overflater



overflater



overflater

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i 2 etg og i 1.eg. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 26 mm i gang 2.etg og 15 mm i soverom 2.etg. I stue er det målt 13 mm og i kjøkkenet 12 mm. I kjeller er det målt 29 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å vurdere oppretting ved eventuell fremtidig renovering, da slike tiltak sjelden er økonomisk rasjonelle som enkeltstående tiltak i eldre boliger.

Dersom gulvbelegg skal skiftes ut, må underlaget rettes opp for å unngå oppsprekking og knirk. Skjevheter bør holdes under oppsikt, da ytterligere setninger kan forverre tilstanden.

TG 2 Pipe og ildsted

Leca pipe fra byggeåret, feieluke i 1.etg. Det er per i dag ingen ildsteder i huset.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Feieluke var malt fast og det er ikke undersøkt inne i pipa bak feieluka.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det anbefales å montere ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell utglidning av glør eller aske.

Videre bør det konfereres med brann- og feiervesenet samt styret angående tilstand på pipene og tidspunkt for siste kontroll, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for brann eller andre skader på grunn av svekket pipe.

Tilstandsrapport



pipe og ildsteder

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er tatt hull i eksisterende stikkontakt og målt etter fukt i bunnsvill. Det er målt 17 vekt% som ikke er utslag for fukt.

I følge eier ble det i 2024 drenert på utsiden ved inngangspartiet som har medført tørr kjeller. Det ble ved bygging av kjelleren satt ned en grunnvannspumpe i en kulvert i gulvet, etter borettslaget utbedret dreneringen har denne ikke vært i bruk, men står igjen i kulvert.
Gulvet i kjeller ble videre støpt på med radonduk i gulvet samt varmekabler før det ble flislagt.

Fra egenerklæring:
Det har tidligere vært noe vanninntrenging i kjelleren. Borettslaget har i ettertid gjennomført utvendig graving og dreneringsarbeid. I forbindelse med dette ble kjelleren også utbedret og pusset opp på nytt av borettslaget. Etter tiltakene har det ikke vært kjent ytterligere problemer.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Fuktsøk i vegger



kulvert med grunnvannspumpe

TG IU Krypkjeller

De er krypkjeller under stue og kjøkken med inngang fra enden på rekkehuset. Luker var på befaring nedsnødd og ikke tilgjengelige.

Krypkjellere er en risikokonstruksjon som bør overvåkes jevnlig med hensyn til fuktighet fra bakken. Det bør inspiseres i krypkjeller før overtagelse for å registrere tilstanden.
Det er borettslagets ansvar med krypkjeller.

TG 1 Innvendige trapper

Tett trapp i tre som er malt, rekkverk med spiler mot stue, avstand mellom spiler er 12,5 cm. Teppeflis i forkant av trinn. Håndløper på den ene siden.

Tilstandsrapport



Trapper



Trapper

TG 1 Innvendige dører

Pressede fyllingsdører med tre speil.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er pusset opp av eier i 2017. Membran er lagt av A-Membran AS, det er benyttet foliemembran. Arbeider utført av av Bor Bad og Renovering (Kulaga Damian).

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak. Himling er malt og med innfelte downlights.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu over badekaret er plassert i en våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduet bør fuktbeskyttes eller skiftes ut med et mer egnet materiale dersom det oppstår skader, for å unngå fuktskader på vindu og omkringliggende konstruksjon.
Plassering i våtsone medfører økt risiko for vanninntrengning og forringelse av materialene over tid.



vegger og himling



vegger og himling

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 12 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er mindre fall enn forskriftene sier og det er registrert motfall fra midt på gulvet frem til sluket på 2-3 mm. Membran er kuttet jevnt med flisene i døråpningen.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Andre tiltak:

Det bør monteres en list i døråpningen, hvor membranen føres opp så langt som mulig under terskelen, og listen fuges med silikon mot gulvflis.

Manglende fall og feil utførelse av membran ved dør gir økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl, samt redusert levetid på gulv og tettesjikt.



Bad gulv



Bad gulv

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

De er lagt banemembran med dokumentet utførelse fra A-Membran AS. Plast sluk plassert innenfor kanten av badekaret.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



sluk, membran og tettesjikt

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servant med ettgreps kran og skuffer under, speil på vegg. Vegghengt toalett med skjult sisterne, svingbare dusjvegger av glass oppå badekarkanten, opplegg for vaskemaskin. Badekaret er innbygget og flislagt med luke for adkomst til sluket

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Sanitærutstyr og innredning



Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er standard dørterskel uten spalte for tilluft

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

Tilstandsrapport



Ventilasjon

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Hulltaging og fuktsøk

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte hvite fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålkum med to basseng og rillebrett, ettgreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonsplatetopp og frittstående kjøleskap og fryseskap. Stikkontakt på vegg over benk, fliser mellom benk og overskap samt lys under overskap.

Gulv av laminat, malte vegger og malt takess med downlights i himling.

Det er montert waterguard og komfyrvakt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilatorhette med kanal ut over tak.



Kjøkkenvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør vannledninger med koblingsskap. Stoppekran er i sjakt på kjøkkenet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Vannledninger



Vannledninger

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av plast som er synlig i kasse og skap på kjøkkenet. Avløpsrør i kjøkken- og baderomsskap er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra byggeår, tilluft via ventiler i vegger eller spalter i vinduer. Avtrekksventiler i våtrom. Dagens forskrifter har strengere krav til ventilasjonsløsning.



Ventilasjon

TG 2 Varmtvannstank

Høiax varmtvannsbereder på 200 liter, produsert i 2006.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å hindre skader ved eventuell lekkasje.

Det bør også etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for brann eller elektriske feil.

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder

TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe med innedel plassert i stue og utedel på gavlveggen. Deksel er bygget rundt utedelen.

En i soverommet oppe fra 2021 med utedel på terrassen og en i stue fra 2018 med utedel ved inngangen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Varmepumpe luft til luft



Varmepumpe luft til luft

TG 1 Lokalt balansert ventilasjonsanlegg

Det er montert et lokalt balansert ventilasjonsanlegg i yttervegg der trapp til kjeller går ned.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

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.

Sikringsskapet er plassert i entréen. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Oppvarming ved elektriske ovner. Varmekabel på badet, i kjellerstua og entréen. De fleste rommene har downlights i himlingen. Eier har montert X-Comfort styringssysten fra EATON. Utsbelysning er styrt av årsur.

Eier har trukket egen kabel til elbillader i garasjen direkte fra eget sikringsskap.

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

Tilstandsrapport

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.
   1970 Da anlegget var nytt. Det er ikke dokumentert at anlegget er fullstendig renovert fra sikringsskap og til punktene i leiligheten

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I følge eier.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier har samsvarserklæringer.

   Vito Elektroservice AS utførte i 2022:
   - Ny varmekabel tilkoblet ny termostat. (Erstatning for tidligere varmekabel) Tilkoblet gammelt opplegg.
   - Skjultanlegg til 3 stk stikk.
   - Montere totalt 5 stk stikk. Tilkoblet gammelt opplegg.
   - Montert servicebryter for pumpe.

   For eldre elektroinstallasjoner forsøk å innhente samsvarserklæring om mulig, sjekk i Boligmappa.no om samsvarserklæringer finnes der.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

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?
    Nei

Generell kommentar

Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt. Ved kjøp av ny bolig anbefales det å gjennomføre en elektrisk tilstandskontroll.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentert på faste masser. Det presiseres at det ikke forefinnes eller er utført noen geotekniske undersøkelser som kan si noe om grunnforholdene.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Borettslaget har drenert vegg mot inngangssiden og lagt drensrør og grunnmurspapp mot veggen. Drenering er ført til utvendig kum og drensvannet pumpes herfra til felleskum ved garasjeanlegget.

Drenering er borettslagets ansvar og er ikke synlig for inspeksjon, vurderes kun på alder.

Byggeåret tilsier at det er drensrør av plast og utvendig fuktsikret med vorteplast.

Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Fuktsikring og drenering - fra byggeåret mot vest

På vestsiden er drensledninger ikke skiftet, på denne siden er det krypkjeller under hele 1.etg.
Drensledninger er ikke synlige for inspeksjon, vurderes kun på alder. Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes. Drenering er borettslagets ansvar og er ikke synlig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det anbefales å innhente nærmere dokumentasjon eller gjennomføre undersøkelser for å avklare dreneringens tilstand, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjoner og redusert bokomfort.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ukjent sålefundament under betongvegger. Ringmurer av betong der det er krypkjeller og betonggrunnmur til kjeller i del av huset.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

I følge NVE sitt grunnkart ligger boligen i innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Dette gjelder mesteparten av områdene rundt huset på Høybråten.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri for å vurdere eventuelle skred- eller rasfarer.

Konsekvensen av å ikke undersøke forholdene nærmere er økt risiko for skader på bygning og eiendom ved et eventuelt kvikkleireskred.



Terrengforhold

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Plast avløps- og vannledninger fra oppføringstidspunkt, ledninger er skjult i bakken og borettslagets vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Det anbefales at utvendige vann- og avløpsledninger inspiseres nærmere for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer eller plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og uforutsette driftsavbrudd.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre tomteforhold

Felles tomt i borettslaget, opparbeidet med asfalterte veier, plener, busker og beplantning. Utvendig terrasse på bakkeplan.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier. Kontakt styret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Krav til høyde på rekkverk er 1,0 m i henhold til dagens forskrifter. Hvis avstanden til bakken er mer enn 10 m er kravet til høyde 1,2 m.

Området er i henhold til NGU sitt kart plassert i en sone med lav til moderat aktsomhet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1971

Kommentar
Fra Eiendomsverdi AS

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje i trekonstruksjon som er uisolert, sperretak med stålpanner, taktro av bord. Det har tidligere vært en liten lekkasje som er tettet av borettslaget.
Asfaltert gulv, OSB-plater på vegger, det er et lite stableloft under porten. Eldre dør i bakkant som er skrudd igjen.
Vippe port med elektrisk åpner med fjernkontroll.
Det er innlagt strøm med belysning, stikkontakter, utelampe og elbillader innvendig.

Porten er 2,35 m bred og 1, 9 m fri høyde i innkjøringen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Montert elbillader i garasjen md kabel fra rekkeshusets sikringsskap

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

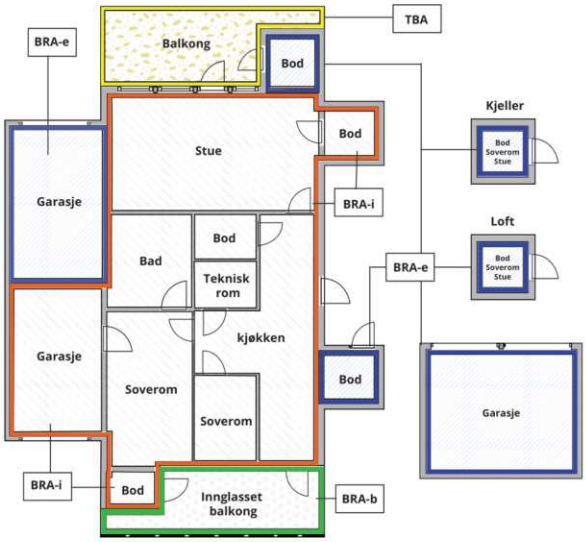
Hva er måleverdig areal?

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)**
1. Etasje	62			62	53
Kjeller	16			16	
2. Etasje	46			46	19
SUM	**124**				**72**
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue, kjøkken, gang		
Kjeller	Kjellerstue / kontor		
2. Etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, gang		

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune. Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning.
Dør mellom stue og kjøkken er tettet i 1.etg. I kjeller er det nå ett stort rom og i 2.etg er wc og bad slått sammen, bod er innlemmet i soverom 1.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under Tilbygg/modernisering.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune. Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under Tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Øivin Brækkan	Takstingeniør
	Qamar Shahzad	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	107	711		0	33216.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Karl Andersens vei 141

Hjemmelshaver
Øvre Høybråten Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG	948773430		OBOS Eiendomsforvaltning AS - org.nr 934261585	Iqbal Kanwal, Hussain Qamar Shahzad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
118

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehuset ligger sentralt og solrikt til på Høybråten. Kort vei til offentlige tjenester, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, kjøpesentra og butikker nær ved. Flotte rekreasjonsområder i marka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Disse reguleringsplanene er gjeldende:

S-1479 Vedtatt: 16.08.1968, Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Byggegrense, Fortau, Turvei/skiløype
S-1243 Vedtatt: 14.09.1965, Formål: Annet veiareal, Byggegrense
S-2503 Vedtatt: 14.11.1980, Formål: Grense for bebyggelse
S-1831 Vedtatt: 16.02.1973, Formål: Turvei/skiløype
8968 Vedtatt: 28.02.1968, Formål: Fortau
S-4220 Vedtatt: 15.03.2006, Formål: Bolig m.tilh. anlegg
202102096 Formål: Pågående plansak (revisjon av S-4220 småhusplanen)
202304720 Formål: Midlertidig forbud mot tiltak

Om tomten

Felles eiet tomt i borettslaget på 33 216,1 m². Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, områder for lek og opphold. Asfalterte interne veier og parkeringsarealer. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Det er forkjøpsrett og styregodkjenning ved kjøp av boligen. Se info fra forretningsfører og vedtektene.
Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Dyrehold: se vedtekter/husordensreglene til Boligsameiet

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	04.03.2026	kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

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/TK1907

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38260091

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Qamar Shahzad Hussain	Kanwal Iqbal

Gateadresse
Karl Andersens vei 141

Poststed	Postnr
OSLO	1086

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: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 10

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

Document reference: 38260091

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har tidligere vært noe vanninntrenging i kjelleren. Borettslaget har i ettertid gjennomført utvendig graving og dreneringsarbeid. I forbindelse med dette ble kjelleren også utbedret og pusset opp på nytt av borettslaget. Etter tiltakene har det ikke vært kjent ytterligere problemer.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Rørarbeid i forbindelse med badet er utført av faglært rørlegger. Deler av arbeidet på badet er ellers utført som egeninnsats og noe er gjort av Bor Bad og Renovering (Kulaga Damian).

Arbeid utført av: Bor Bad og renovering Kulaga Damian

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Membran/tettesjikt er lagt av firma. Rørlegger har utført arbeid knyttet til rør og sluk i forbindelse med oppgraderingen av badet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Arbeidet er meldt inn til borettslaget i henhold til gjeldende rutiner. Borettslaget er tilknyttet OBOS, og arbeid i boligen meldes inn til styret

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

Beskrivelse: Det har tidligere vært noe vanninntrenging i kjelleren. Borettslaget har i ettertid gjennomført utvendig graving og dreneringsarbeid. I forbindelse med dette ble kjelleren også utbedret og pusset opp på nytt av borettslaget. Etter tiltakene har det ikke vært kjent ytterligere problemer.

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

Beskrivelse: Det har tidligere vært observert noe sølvkre i kjeller. Borettslaget har senere drenert og rehabilitert kjelleren, og forekomsten er nå svært liten og observeres sjelden.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Boligmappa og i sikringsskapet

Arbeid utført av: Vito elektro ,euro elektro innstallasjone

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 38260091

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: Billader i garasjen

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Garasjen

Arbeid utført av: Braaten byggefornyelse

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

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Radonmåling er utført i forbindelse med rehabilitering av kjeller utført av borettslaget. Det ble samtidig etablert radonsperre i kjeller. Etter råd fra Braaten Byggfornyelse er det også installert mini ventilasjon for bedre luftutskiftning. Målinger har ikke vist forhøyede radonverdier.

21.1 Radonmåling

År: 2024

Verdi: Ingen forhøyede verdier påvist.

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

Document reference: 38260091

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: 38260091

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: 38260091

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Qamar Shahzad Hussain	fbb0c86318acdc10d0490 7c0e0ab39ea06703246	04.03.2026 23:26:58 UTC	Signer authenticated by One time code

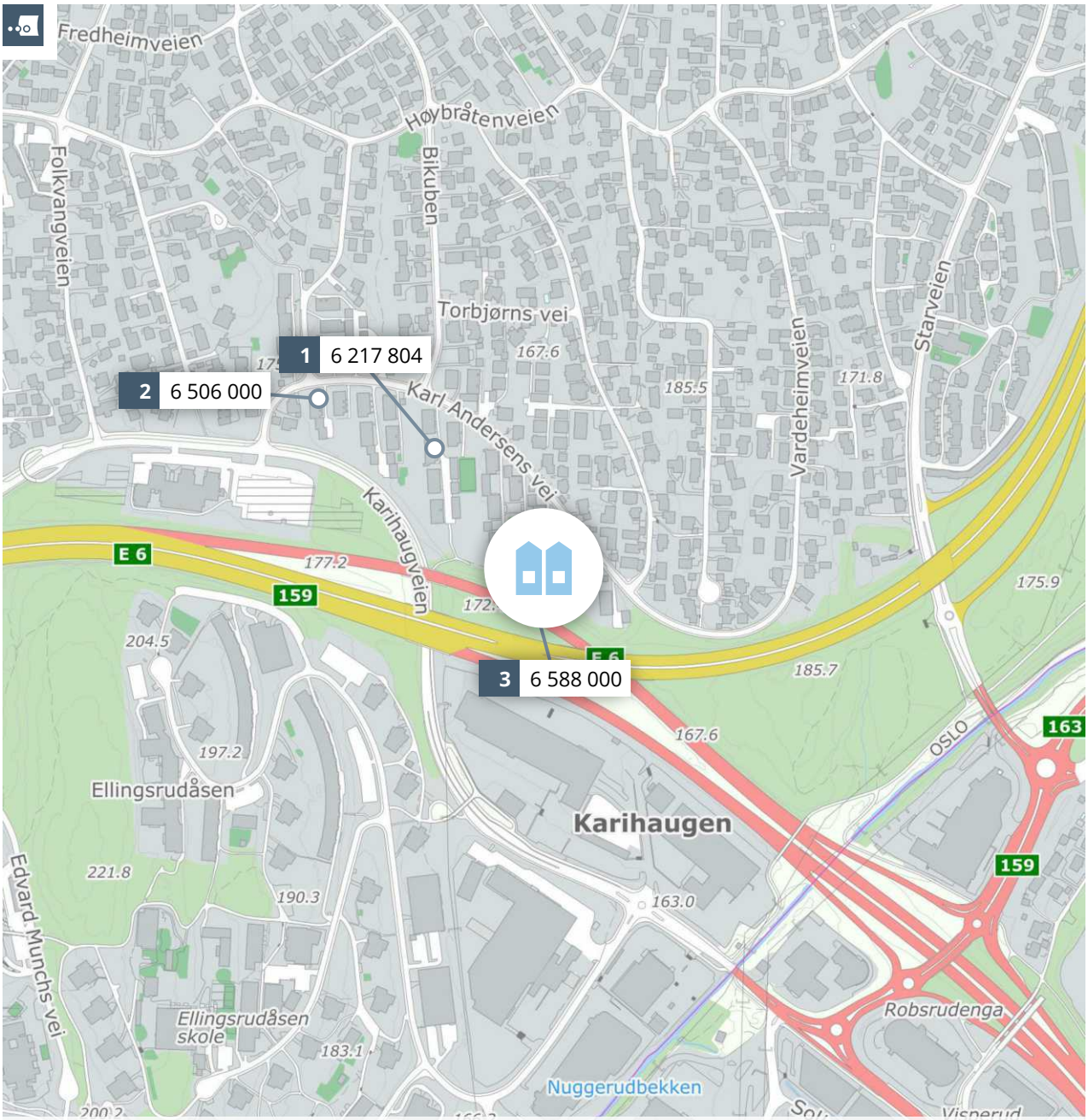
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kanwal Iqbal	25a39fb357290bc1e7f1fe 77c36a240224b5b3f1	04.03.2026 23:31:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38260091

→ 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



Meglers verdivurdering

KARL ANDERSENS VEI 141

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 25.02.2026

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: Soliman Sarwar.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Karl Andersens vei 141, 1086 OSLO

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 107 BNR 711 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS KARIHAUGEN

Verdivurdert til

6 300 000

200 000	6 500 000	54 167
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	120 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1970

Fellesutgifter	6 300
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Karl Andersens vei 59 109 m² 1970 33,2 daa 4 sov	18.07.2024	5 980 000	**6 000 000**	217 804	6 217 804	**57 044**
2	Karl Andersens vei 1 D 168 m² 1969 10,4 daa 3 sov	02.10.2024	6 290 000	**6 290 000**	216 000	6 506 000	**38 726**
3	Karl Andersens vei 125 140 m² 1969 33,2 daa 3 sov	17.03.2025	6 500 000	**6 375 000**	213 000	6 588 000	**47 057**

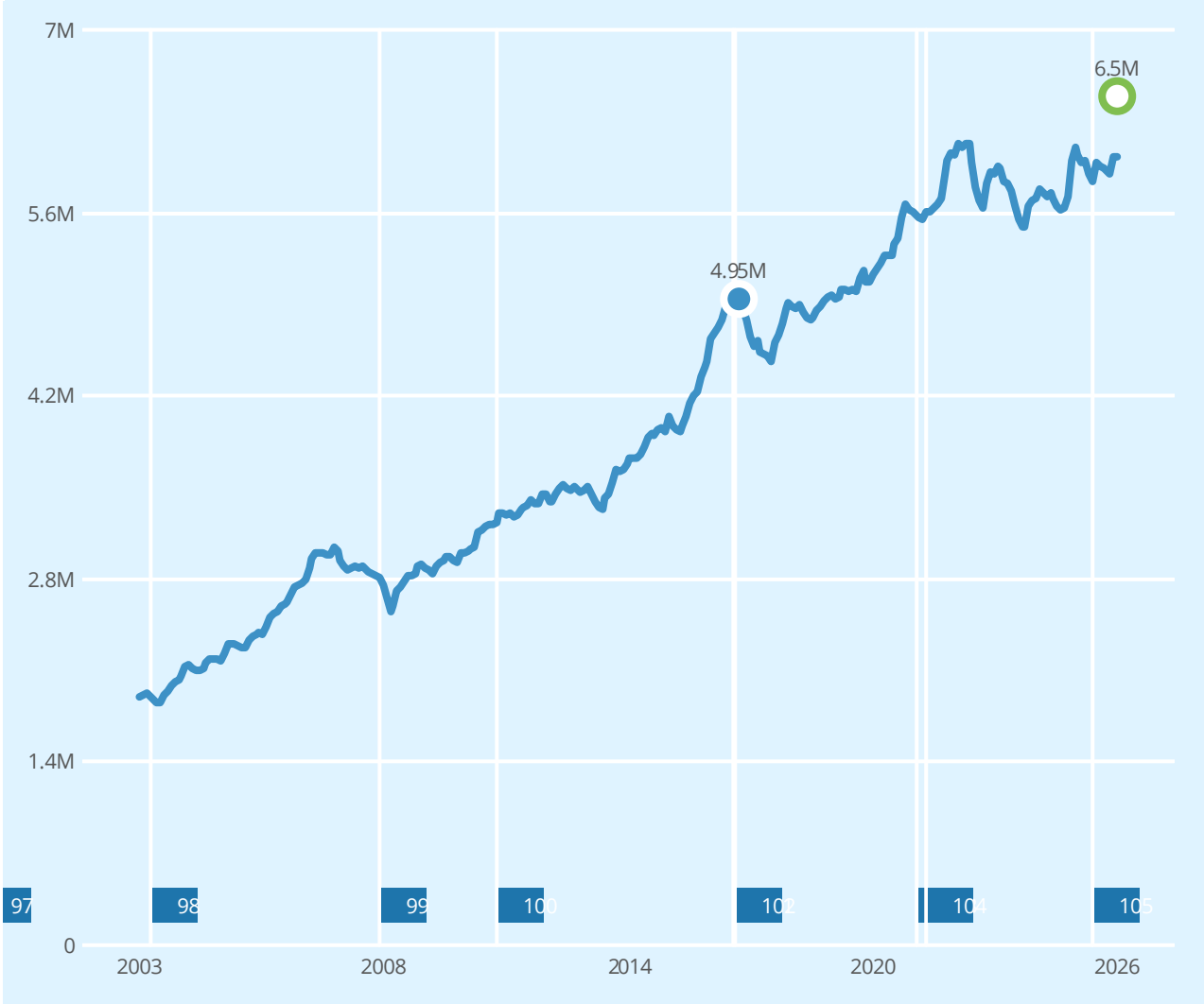
Høybråten - Familievennlig og innholdsrikt rekkehus i grønt og familievennlig nabolag! Store, solrike uteplasser - Garasje

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 Tilbygg rekkehus
2 Rekkehus
3 Rekkehus
4 Rekkehus
5 Rekkehus
6 Rekkehus
7 Rekkehus
+98 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
24.02.2017	06.03.2017	24.04.2017	4 400 000	4 725 000	223 000	4 948 000

Rekkehus til salgs i Stovner bydel nå

13
rekkehus til salgs

7.3M
7.1M
6 789 000 Prisantydning i snitt
6.5M
6.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
103
dager

Rekkehus solgt i Stovner bydel siste 3 mnd

11
rekkehus solgt

5.7M
5 494 000 Salgspris i snitt
5 338 000 Prisantydning i snitt
5.1M
4.9M

Solgt i snitt i løpet av
33
dager

for 3.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

70 553 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

54 167 Karl Andersens vei 141
Totalpris 6 500 000

48 031 Stovner bydel i snitt siste 3 mnd

Energiattest



Adresse **Karl Andersens vei 141, 1086 OSLO**	
Dato for energimerking **03.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-265617**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80768982**
Gårdsnummer **107**	Bruksnummer **711**
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 **1970**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **128,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **128,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **205,69 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **205,69 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **26 328 kWh**



Karl Andersens vei 141, 1086 OSLO

Detaljering

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

Karl Andersens vei 141, 1086 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk luftvarme

For evt. luftvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

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

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Andreas Langseth
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: andreas.langseth@privatmegleren.no

Deres ref.: 38260091 . Vår ref.: 0257-1-218 Dato: 02.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	948773430
Andelseier:	Hussain, Qamar Shahzad
Medeier:	Iqbal, Kanwal
Leilighetsnummer:	218
Adresse:	Karl Andersens Vei 141, 1086 OSLO
Andelsnummer:	118
Gnr.	107
Bnr.	711

Borettsinnskudd: Kr. 33 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 81540505.
- 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.

Ved oppsigelse / bytte av leieforholdet skal garasjen følge leiligheten. Oppgjør skjer direkte mellom kjøper og selger. Dersom kjøper og selger ikke blir enige, skal styret fastsette den endelige overtakelsessummen. Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene. Ved salg av andel nr. 2/ leilighet nr. 102, se vedtektene punkt 5-1 (11).

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208669591
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,03%
Restsaldo	29 142 278,00
Innfrielsesdato:	30.10.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med september 2030

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208669583

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,03%
Restsaldo	2 000 000,00
Innfrielsesdato:	30.09.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med september 2030

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 571,95,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Leietillegg påbygg	640,50	
Felleskostnader	5 931,45	

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:	870,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 669,-
Annen formue:	15 295,-
Gjeld:	224 041,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208669591
Restsaldo:	209 652,97
Kapitalkostnader:	867,11
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i september 2030 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208669583
Restsaldo:	14 388,24
Kapitalkostnader:	59,85
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i september 2030 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 224 041,21,-, 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 Ola Nicolai Thelin pr. e-post: ola.nicolai.thelin@OBOS.no eller telefon: 22 86 56 97.

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/Eirik Oddvar Berglund, e-post: ovrehoybraten@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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 257

ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ØVRE HØYBRÅTEN 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:

21. mai 2025 kl. 18:00, HSIL Klubbhus, Sportsstien 4.

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.

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. Vedtektsendring - punkt 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt
8. Avdragsfrihet på lån
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i ØVRE HØYBRÅTEN 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

Møteleder velges på møtet.

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

Protokollfører og protokollvitne(r) velges på møtet.

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 årets resultat dekket fra egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital

Vedlegg

1. 0257 Øvre Høybråten Borettslag.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000,-

Sak 7

Vedtektsendring - punkt 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Opak har fått oppdraget med å kontrollere tilbygg i nevnte andel/leilighet. Det er underveis i bygging oppdaget og definert store avvik som ikke har blitt korrigert av beboer. ØHB ønsker ikke å overta vedlikeholdsansvaret.

Følgende foreslås som nytt punkt 5-1 (11):

(11) Den som til enhver tid eier andel nr. 2/leilighet nr. 102 har det innvendige og utvendige vedlikeholdsansvaret for tilbygget til andelen og det tekniske innretninger, herunder ansvaret for konstruksjonen, grunnarbeider og fundamentering, utbedring av skader/mangler, tilfeldige skader, løpende vedlikehold mv. Andelseier hefter for feil eller mangler som forelå eller tilkom under oppføring av tilbygget eller som kan spores tilbake til oppføringen, og for skader som en eventuell feil eller mangel ved tilbygget medfører.

Andelseier plikter å opplyse om at andelen har et tilbygg som den til enhver tid gjeldende eier står ansvarlig for etter denne bestemmelsen ved salg eller annet eierskifte.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å gjennomføre forslaget fra juridisk avdeling i Obos, der beboer må stå ansvarlig for tilbyggets vedlikehold og at dette legges inn i vedtekter.

Forslag til vedtak
nytt punkt 5-1 (11) tilføyes vedtektene.

Sak 8

Avdragsfrihet på lån

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Pga. av etterslep på vedlikehold og ønske om økt utbedring av stikkveier og fellesområder, ønsker styret å gjennomføre avdragsfrihet på lånet til ØHB i 5 år

Forslag til vedtak
Avdragsfrihet i 5 år

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Eirik Berglund

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

- Pål Orby
- Tommy Hansen

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

- Mona Therese Aamodt
- Øyvind Andresen

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

- Atle Borgeteien
- Kandidat velges på møtet
- Zeid Al-Mele

Vedlegg

1. Instilling VK ØHB 2025 sign.pdf

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Eirik Berglund

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

- Jan Christian Asker

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har i det siste året brukt betydelig tid og ressurser på å håndtere løpende vedlikehold og nødvendige tiltak med kort tidshorisont. Blant sakene som har vært prioritert finner vi vannskader, drenering, fuktproblemer, skadedyr og vedlikehold av garasjer. Vinteren har krevd særlig oppfølging av Vaktmesterkompaniet.

Rehabilitering av gjenstående terrasser med kritisk utbedringsbehov er startet og dette prosjektet har en betydelig kostnad.

Det er etablert nye rutiner og krav for beboere som ønsker å gjøre endringer på sine enheter. Arbeidet med den første enheten var omfattende, men tiltakene forventes å forenkle fremtidige prosesser og redusere vedlikeholdskostnader ved tilbygg.

Etter at borettslaget overtok ansvaret for vinduer og dører, har styret mottatt og behandlet en rekke henvendelser hvor tilstanden må vurderes individuelt.

Sammen med OBOS Prosjekt er det utarbeidet en vedlikeholdsplan, som ble presentert og diskutert på beboermøtet i oktober. Der ble også ulike finansieringsmuligheter for vedlikeholdsetterslep vurdert.

Styret har arbeidet aktivt med å redusere kostnader hos leverandører og har foretatt nødvendige justeringer av felleskostnadene i tråd med prisstigning.

Årets vårdugnad ble gjennomført med felles innsats innen rydding, mindre snekkerarbeid og rengjøring. Planlegging for 2025 er i gang.

Andre prosjekter:

- Grunnvanns - problematikk og tiltak ved KA 139 og 141
- Oppgradering av avfallsstasjoner
- Utskifting/utbedring av garasjetak
- Tiltak mot frosne rør og andre kulderelaterte utfordringer
- HMS-arbeid på fellesområder og lekeplasser
- Vurdering av parkeringsløsninger

Møter og kommunikasjon:

- 9 styremøter
- Regnskapsmøte og generalforsamling
- Cirka 30 befaringer knyttet til ulike prosjekter
- Løpende dialog og beslutninger via chat og telefon
- Omtrent 800 e-poster behandlet gjennom året

Til generalforsamlingen i Øvre Høybråten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Høybråten 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, 29. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 773 430, KUNDENR. 257

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.		**2 645 563**	**3 470 299**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-87 100	-17 176
Tilbakeføring av avskrivning	13	5 476	6 377
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-733 501	-809 406
Innsk. øremerk. bankkto		-8 101	-4 531
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-823 226**	**-824 736**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 822 337**	**2 645 563**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 090 721	2 989 834
Kortsiktig gjeld	-268 384	-344 271
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 822 337**	**2 645 563**

ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 773 430, KUNDENR. 257

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 757 920	8 192 238	8 737 000	9 858 000
Ladeinntekter EL-bil		660 340	0	0	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 418 260**	**8 192 238**	**8 737 000**	**10 058 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-42 300	-42 300	-42 300	-42 000
Styrehonorar	4	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	13	-5 476	-6 377	0	0
Revisjonshonorar	5	-11 250	-11 250	-12 000	-11 250
Forretningsførerhonorar		-183 420	-174 190	-185 000	-194 000
Konsulenthonorar	6	-127 595	-134 769	-70 000	-50 000
Kontingenter		-27 800	-27 800	-27 800	-28 000
Drift og vedlikehold	7	-2 835 092	-2 325 689	-2 200 000	-2 452 000
Forsikringer		-1 020 466	-911 524	-1 000 000	-1 248 399
Kommunale avgifter	8	-2 160 259	-1 838 180	-2 116 155	-2 405 000
Energi/fyring		-231 663	-187 650	-175 000	-175 000
TV-anlegg/bredbånd		-704 726	-677 199	-680 000	-707 000
Andre driftskostnader	9	-328 951	-305 609	-325 000	-358 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 978 997**	**-6 942 537**	**-7 133 255**	**-7 970 649**
DRIFTSRESULTAT		**1 439 263**	**1 249 701**	**1 603 745**	**2 087 351**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	161 181	155 559	90 000	90 000
Finanskostnader	11	-1 687 544	-1 422 436	-1 657 000	-1 661 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 526 363**	**-1 266 877**	**-1 567 000**	**-1 571 000**
ÅRSRESULTAT		**-87 100**	**-17 176**	**36 745**	**516 351**
Overføringer:					
Udekket tap		-87 100	-17 176		

ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 773 430, KUNDENR. 257

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	16 192 000	16 192 000
Tomt		2 312 542	2 312 542
Andre varige driftsmidler	13	13 082	18 558
Aksjer og andeler	14	1 000	1 000
Miljøbankkonto, øremerket		251 627	213 906
SUM ANLEGGSMIDLER		**18 770 252**	**18 738 007**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		182 646	166 383
Andre kortsiktige fordringer		0	85 371
Driftskonto OBOS-banken		1 836 862	857 421
Sparekonto OBOS-banken		71 212	1 880 659
SUM OMLØPSMIDLER		**2 090 721**	**2 989 834**
SUM EIENDELER		**20 860 972**	**21 727 841**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 139 * 100		13 900	13 900
Udekket tap	15	-14 205 227	-14 118 127
SUM EGENKAPITAL		**-14 191 327**	**-14 104 227**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	29 721 566	30 455 067
Borettsinnskudd	17	4 824 100	4 824 100
Avsetning bomiljøtiltak	18	238 249	208 629
SUM LANGSIKTIG GJELD		**34 783 915**	**35 487 796**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		268 384	146 453
Påløpte renter		0	139 517
Påløpte avdrag		0	58 301
SUM KORTSIKTIG GJELD		**268 384**	**344 271**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**20 860 972**	**21 727 841**
Pantstillelse	19	41 774 100	41 774 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.04.2025
Styret i Øvre Høybråten Borettslag

Eirik Berglund	Tommy Rånes Hansen	Caroline Hauge Heimen
Pål Orby	Jan Christian Viumda Asker	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 264 940
Leietillegg for påbygg	472 140
Eiendomsskatt	20 840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 757 920**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 300**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 309, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 250.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-25 188
Tilleggstjenester, OBOS	-14 332
OBOS Prosjekt AS	-84 100
OPAK AS	-975
Radonlab AS	-3 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-127 595**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 069 801
Drift/vedlikehold VVS	-179 717
Drift/vedlikehold elektro	-29 157
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-480 323
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 490
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-18 948
Egenandel forsikring	-36 000
Kostnader dugnader	-6 657
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 835 092**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-20 877
Vann- og avløpsavgift	-1 470 326
Feieavgift	-29 648
Renovasjonsavgift	-639 408
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 160 259**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-113 898
Snørydding	-198 580
Andre fremmede tjenester	-3 392
Kontor- og datarekvisita	-588
Trykksaker	-38
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 309
Andre kontorkostnader	-1 996
Porto	-425
Drivstoff biler, maskiner osv.	-807
Bank- og kortgebyr	-2 917
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-328 951**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 511
Renter av sparekonto i OBOS-banken	55 278
Kundeutbytte fra Gjensidige	99 392
SUM FINANSINNTEKTER	**161 181**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-1 686 937
Renter på leverandørgjeld	-607
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 687 544**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1971	16 192 000
SUM BYGNINGER	**16 192 000**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.107/bnr.711 - 718.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser		
Tilgang 2022	16 430	
Avskrevet tidligere	-10 953	
Avskrevet i år	-5 476	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 1974	13 080	
		13 080
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	3 934 375	
Tilgang 2020	50 155	
Avskrevet tidligere	-3 984 529	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**13 082**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-5 476**

NOTE: 14
AKSJER OG ANDELER

1 andel Høybråten/Stovner IL klubbhus	1 000
SUM AKSJER OG ANDELER	**1 000**

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
Handelsbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2017	-36 947 000	
Nedbetalt tidligere	6 491 933	
Nedbetalt i år	733 501	
		-29 721 566
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-29 721 566**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1971	-4 824 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-4 824 100**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-238 249
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-238 249**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 824 100
Pantelån	29 721 566
TOTALT	**34 545 666**

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

Bygninger	16 192 000
Tomt	2 312 542
TOTALT	**18 504 542**

0257 Øvre Høybråten Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Eirik Berglund	Lyngtrekket 11

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Nestleder	Jan Christian Viumda Asker	Karl Andersens Vei 85
Styremedlem	Caroline Hauge Heimen	Karl Andersens Vei 95

Som styremedlemmer foreslås:

Styremedlem	Tommy Rånes Hansen	Karl Andersens Vei 99
Styremedlem	Caroline Hauge Heimen	Karl Andersens Vei 95
Styremedlem	Pål Orby	Karl Andersens Vei 139

C. Som varamedlemmer foreslås:

Varamedlem	Mona Aamodt	Karl Andersens Vei 147
Varamedlem	Anita Victoria Tønder Iversen	Karl Andersens Vei 76 B

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Eirik Berglund	Lyngtrekket 11

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Jan Christian Viumda Asker	Karl Andersens Vei 85

E. Som valgkomité foreslås:

Zeid Al-Mele	Karl Andersens Vei 74 B
Atle Borgeteien	Karl Andersens Vei 129

Dato 27.04.2025 I valgkomiteen for Øvre Høybråten Borettslag

Zeid Al-Mele

Atle Borgeteien 

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25
Selskapsnummer: 257 **Selskapsnavn:** ØVRE HØYBRÅTEN 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 ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948773430
Møtet ble avholdt 21. mai kl. 18:00, HSIL Klubbhus, Sportsstien 4.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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:**
> Helga Solheim velges.
>
> ✓ **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 digital registering av de fremmøtte 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:**
> Helga Solheim velges som protokollfører og Jannik Kokkvoll velges som protokollvitne.
>
> ✓ **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 årets resultat dekket fra egenkapital

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 300 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Vedtektsendring - punkt 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

Opak har fått oppdraget med å kontrollere tilbygg i nevnte andel/leilighet. Det er underveis i bygging oppdaget og definert store avvik som ikke har blitt korrigert av beboer. ØHB ønsker ikke å overta vedlikeholdsansvaret.

Følgende foreslås som nytt punkt 5-1 (11):

(11) Den som til enhver tid eier andel nr. 2/leilighet nr. 102 har det innvendige og utvendige vedlikeholdsansvaret for tilbygget til andelen og det tekniske innretninger, herunder ansvaret for konstruksjonen, grunnarbeider og fundamentering, utbedring av skader/mangler, tilfeldige skader, løpende vedlikehold mv. Andelseier hefter for feil eller mangler som forelå eller tilkom under oppføring av tilbygget eller som kan spores tilbake til oppføringen, og for skader som en eventuell feil eller mangel ved tilbygget medfører.

Andelseier plikter å opplyse om at andelen har et tilbygg som den til enhver tid gjeldende eier står ansvarlig for etter denne bestemmelsen ved salg eller annet eierskifte.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å gjennomføre forslaget fra juridisk avdeling i Obos, der beboer må stå ansvarlig for tilbyggets vedlikehold og at dette legges inn i vedtekter.

> **Forslag til vedtak:**
> nytt punkt 5-1 (11) tilføyes vedtektene.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

8. Avdragsfrihet på lån

Pga. av etterslep på vedlikehold og ønske om økt utbedring av stikkveier og fellesområder, ønsker styret å gjennomføre avdragsfrihet på lånet til ØHB i 5 år

> **Forslag til vedtak:**
> Avdragsfrihet i 5 år
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Eirik Berglund

Følgende stilte til valg:
Eirik Berglund

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tommy Hansen
Pål Orby

Følgende stilte til valg:
Tommy Hansen
Pål Orby

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anita Victoria Tønder Iversen
Mona Therese Aamodt

Følgende stilte til valg:
Anita Victoria Tønder Iversen
Mona Therese Aamodt

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Zeid Al-Mele
Atle Borgeteien

Følgende stilte til valg:
Zeid Al-Mele
Atle Borgeteien

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Eirik Berglund

Følgende stilte til valg:
Eirik Berglund

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan Christian Asker

Følgende stilte til valg:
Jan Christian Asker

ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på generalforsamling 7.5.98.
med endringer:
22.04.04
19.04.06
19.04.12
04.05.22
09.05.23

INNHOLD:

1. Innledning
2. Orden på området
3. Bruk av leiligheten
4. Tørking og lufting
5. Søppel
6. Dyrehold
7. Garasjer
8. Bilkjøring / Motorsykler
9. Forandringer
10. Endringer av husordensreglene.

1. INNLEDNING

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal, og er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Andelseieren er ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis tilgang til leiligheten.

Husordensreglene er en del av andelseiers forpliktelser slik at brudd på disse regler er å anse som mislighold av bruksretten. Se lov om borettslag, jfr. vedtektene punkt 7 – 1 og 7 – 2.

2. ORDEN PÅ OMRÅDET

Det påligger beboerne å bidra til at borettslagets grøntanlegg blir vernet. De foresatte bør derfor holde sine barn under oppsyn, så de ikke ved uvettig lek eller på annen måte sjenerer sine naboer eller skader beplantningene.
Ved felling eller topping av trær **må** søknad foreligge styret først, som ved godkjennelse av søknaden vil innhente et egnet firma for trefelling eller topping.

Lagets grøntarealer er åpne for alle aktiviteter som er naturlige, herunder inkludert all slags ball lek og spill. Unntatt fra denne regelen er sykling og organisert ballspill.

Ved grilling ute må man ta hensyn til naboene, slik at de ikke blir unødig sjenert av røyk og lukt. Vær spesielt oppmerksom på brannfaren under opptenning og ved at grillen kan velte.

Det er forbudt å grille eller bruke åpen varme på tregulv eller treterrasser.

Stikkveiene og områdene rundt hus og garasje skal holdes rene og ordentlige av beboerne. Hver leieboer er ansvarlig for den delen som tilligger vedkommendes leilighet, jfr. rodekart.

3. BRUK AV LEILIGHETEN

Beboerne er ansvarlige for rimelig vedlikehold av egen leilighet, jfr. Lov om borettslag og gjeldende vedtekter.

a) Beboerne plikter å kjenne til hvordan husets og leilighetens hovedkran og utekran stenges av for å kunne begrense eventuell vannskade ved skade på røranlegget.

b) Beboerne plikter å sette seg inn i de alminnelige brannforebyggende regler, samt regler for bruk av ildsfarlige væsker og de foreliggende muligheter for bekjempelse av brann.

   Stiger må alltid være i orden og på plass.

   Røykvarsler, brannslokningsapparat og brannslange tilhører leiligheten og skal være plassert forskriftsmessig. Brannslangen skal være tilkoblet vannkran. Beboer er ansvarlig for at utstyret til enhver tid er i orden.

c) Til fellesanlegget for radio og TV må bare tilknyttes utstyr som er tilpasset anlegget. Private antenner kan ikke monteres uten styrets skriftlige godkjennelse.

d) Snørydding av rekkehustakene tillates kun etter forordning av styret.

d) Fremleie av leiligheten må godkjennes av styret.

Beboerne må unngå unødvendig og urimelig støy.
I tiden fra kl. 22.00 til kl. 08.00 skal det være ro i og utenfor husene.

Alle beboerne må huske på at vi bor nært innpå hverandre og at vi må vise gjensidig hensyn og respekt!
Da det er mange som har skiftarbeid og også mange som har små barn, må naboene varsles et par dager i forveien når det er planer om fester.
En må også vise fornuft når det gjelder antall fester en tillater seg å avholde i løpet av året!

Stereoanleggene er kommet for å bli, og det får vi leve med. Men vi bør være oppmerksomme på at bassen i stereoanleggene har meget kraftig lydgjennomslag. Høytalerne bør derfor monteres slik at lydstyrken ikke "kastes" gjennom veggen og inn til naboene. I den varme årstiden bør man ikke basere seg på musikk fra stuen når man selv oppholder seg ute. Det kan bli en vel drøy påkjenning for naboene!

4. TØRKING OG LUFTING.

Tørkestativer anskaffes og vedlikeholdes av beboerne i hvert enkelt hus.

Utendørs klestørk, lufting av tøy, teppebanking o.l. skal ikke forekomme på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager.

5. SØPPEL

Alle søppelkassene i borettslaget er til felles avbenyttelse. Dersom nærmeste kasse er full, så bruk kassene i naborekken.

Grønne kasser er kun til papir og papp.

Skjær opp pappeskene før du legger dem i kassene!

Sorte søppelkasser er for husholdningssøppel. Søppel skal være innpakket før det kastes. Det er ikke tillatt å plassere søppel utenfor kassene.

Søppelplassene og kassene må holdes rene og ryddige, og det må sørges for snørydding om vinteren.

Overfyll ikke kassene slik at dyr og fugler kan trekke søppel utover.
Trykk søppelposene sammen i kassene og lukk igjen lokkene.
Rotter er stadig ute og søker etter mat!!

6. DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr i borettslaget, men dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer, kan styret pålegge dyreeier å fjerne dyret/dyrene fra leiligheten.

Alle hunder skal føres i bånd på borettslagets område. Dette gjelder uansett dressur og kontroll over hund som eier måtte mene å ha.

Ekskrementer fra dyr skal straks fjernes fra borettslagets område og egen hageparsell!

Det er ikke tillatt å slippe hunder og katter løs uten tilsyn på borettslagets område.

Det forutsettes at enhver dyreeier er kjent med gjeldende politivedtekter og straffebestemmelsene vedrørende dyrehold og båndtvang for hunder.

Dyreeiere er erstatningspliktige for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom i borettslaget.

7. GARASJER

Garasjen skal kun brukes til oppstilling av bil/motorsykkel, ikke som permanent lagringsplass.

Det er godkjent å parkere utenfor egen garasje om man ikke står til hinder for utrykningskjøretøy, snøbrøyting og annen ferdsel.

Beboerne plikter til enhver tid å holde sine respektive garasjer forsvarlig vedlikeholdt. Lagring av ildsfarlige væsker som bensin olje e.l. må bare skje i overensstemmelse med brannforskriftene.
Garasjedørene skal alltid holdes avlåste.

Garasjene tillates ikke benyttet som verksted utover det som er rimelig at den enkelte garasjeeier utfører på egen bil.

Ved oppsigelse / bytte av leieforholdet skal garasjen følge leiligheten.

Utleie av garasjen skjer til andelseiere i Øvre Høybråten Borettslag. Dersom det ikke er interessenter, kan styret gi adgang for bortleie til personer som ikke er knyttet til borettslaget. Slik utleie kan skje for inntil 2 år av gangen.

Merk!
Tøm garasjerennene for rusk og rask så vannet ikke renner over og nedover veggene!

I henhold til gjeldende forskrifter for elektriske anlegg er det ikke tillatt å lade elbil på vanlige stikkontakter i garasjene. Egen billader tilkoblet borettslagets infrastruktur for lading skal benyttes.

8. BILKJØRING / MOTORSYKLER

Unødig oppstarting, rusing og kjøring er ikke tillatt innenfor boligområdet. Største tillatte hastighet på borettslagets område er 15 km/t.
Obs! Små barn leker rundt på området!

Kjøring med busser, trekkvogner, lastebiler o.l. er ikke tillatt innen boligområdet. Unntatt fra forbudet er kjøretøy som nyttes ved flytting eller transport av tunge kolli eller som er nødvendig for reparasjon og vedlikehold av eiendom.

Biler og andre mindre kjøretøy skal kun parkeres på de godkjente oppstillingsplassene. Lagring / parkering av busser, campingvogner, båter, arbeidsmaskiner, trekkvogner og lastebiler etc. er ikke tillatt uten styrets godkjenning.

Parkering i stikkveiene er kun tillatt for av- og på- lessing.

Står parkerte biler i veien for snørydding skal bileier/andelseier fjerne snøen som brøytemannskapene ikke kommer til.
Husk gangveier er også adkomstvei for brann og syketransport!

9. FORANDRINGER

Påbygg, utbygging og andre forandringer av huset og leiligheten skal godkjennes av styret, som har gitt utfyllende regler om dette i eget rundskriv.
Bestemmelser fra Plan og Bygningsetaten og andre offentlige myndigheter skal overholdes av beboerne.

Tillatelse til bygging av støttemur, terrasser, espalier, gjerder med mer gis vanligvis dersom det ikke er til sjenanse for naboene. Spesifisert søknad om slik bygging må være godkjent av styret før arbeidene starter. Alle slike tillatelser er midlertidige.

10. ENDRINGER AV HUSORDENSREGLENE

Forslag til endringer av husordensreglene må leveres styret skriftlig.
Vedtak gjøres av generalforsamlingen.

VEDTEKTER

for Øvre Høybråten Borettslag org nr 948773430

vedtatt på generalforsamling den 4. mai 2022

Sist endret i ordinær generalforsamling 09. mai 2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Øvre Høybråten Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,00.

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til 10 % av boligene i laget:

stat,
fylkeskommune,
kommune,
selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Ut over de 10 % nevnt i punkt 2-1(3) har ikke juridiske personer rett til å eie andeler.

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

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

(7) En andelseier skal 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 kap 2 i disse vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den
bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget.

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
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 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år, andelseieren er en juridisk person, andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året mot at styret underrettes.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Andelseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører borettslagets fellesarealer, fellesanlegg eller fellesinstallasjoner uten forhåndsgodkjenning fra styret/generalforsamlingen. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Alle private tiltak som berører husenes utseende og anleggets helhetsinntrykk slik som gjerder, støttemurer, espalier, terrasser etc. må kun oppsettes etter godkjennelse fra styret. Alle slike tillatelser er midlertidige og tillatelsen kan på et senere tidspunkt bli trukket tilbake av styret.

(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere andelseier har montert, slik som nevnt i avsnittene over, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den andel installasjonen tilhører. Styret/generalforsamlingen avgjør om remontering skal tillates.

(5) Andelseier kan søke om godkjennelse av påbygg på opprinnelig bolig. Andelseier forplikter seg til å følge borettslagets til enhver tid gjeldende regler for påbygging av husene/utgraving av kjeller for Øvre Høybråten Borettslag.

4-4: Garasjer

(1) Borettslagets garasjeplasser disponeres eksklusivt av de andelseierne som har bruksrett til garasjeplass.

(2) Utleie av garasjen skjer til andelseiere i Øvre Høybråten Borettslag. Dersom det ikke er interessenter, kan styret gi adgang for bortleie til personer som ikke er knyttet til borettslaget. Slik utleie kan skje for inntil 2 år av gangen. Leieforhold opphører dersom andelseier flytter ut av borettslaget.

4-5: Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Gjeldende infrastruktur må benyttes. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk og til en kwh-pris fastsatt av styret.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger

med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Hjelpesluk eller sluk som er flyttet/omgjort av andelseier.

Andelseieren er likeledes ansvarlig for vedlikehold og utskifting av platting og ev. utebod etc. samt trapp til boligen. Jamfør vedtektenes punkt 4-3 skal alle utvendig bygningsmessige arbeider godkjennes av styret før igangsettelse

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Andelseier er ansvarlig for feiing og vedlikehold av piper og ildsteder.

(10) Andelseieren med bruksrett til garasje har ansvaret for at garasjeplassen tilhørende leiligheten holdes i forsvarlig stand. Det omfatter blant annet løpende vedlikehold av overflater og installasjoner som garasjeporten (innvendig og utvendig), garasjeplassen, garasjegulv, skillevegger, innvendig belysning, eventuelle hyller og lignende.

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

(2) 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.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, vinduer, ytterdører, rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler, samt opprinnelig sluk.

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

5-3 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.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver 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 av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med minst 2 og høyst 4 varamedlemmer, dog ikke flere varamedlemmer enn faste medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år, 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
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III • OSLO 1

KOPI

Oslo, den 3.11.1972.

KA/GK.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 107. bnr. 711. Karl Andersens vei 137 - 143.

Journalnr.: 68/1341.

Arbeidets art: Nybygg.

Avsluttende synsforretning: 4.10.1971.

Bygningens art: Rekkehus.

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

Byggemelder: Ark.ene Helge Thams og Per Gaare, Drammensveien 6. Oslo 1.

Ansvarshavende: Avd.leder Asmund Vangberg, c/o A/S Ringsakerhus, Konventveien 100, Oslo 2.

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

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

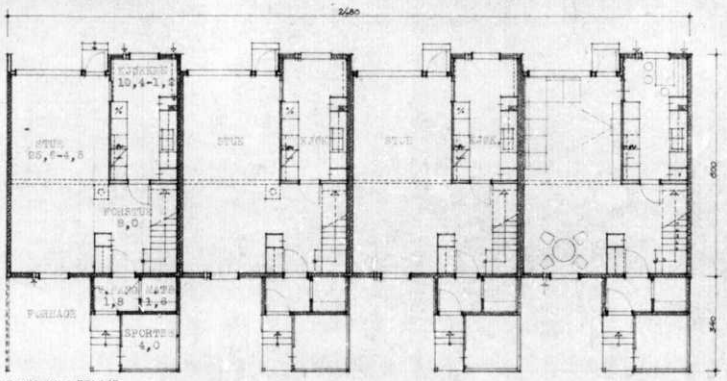
Overtelsingeniør

Kr. Andersen.

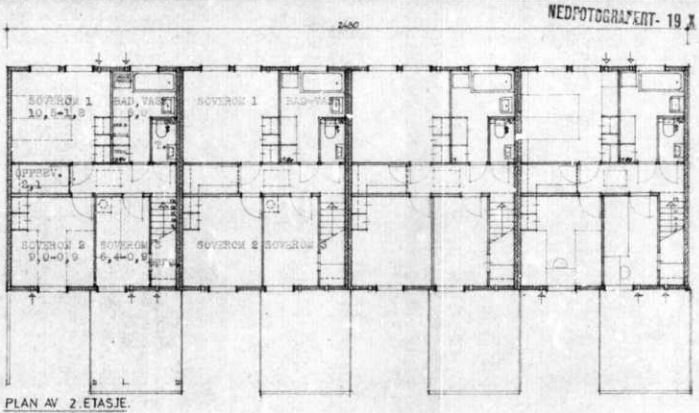
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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

Skj. C 13. 4000. ANDVORD. 22/05/70. —

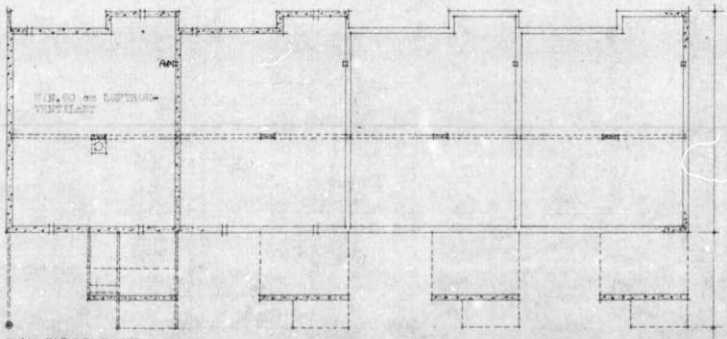
NEDFOTOGRAFERT- 19 X



PLAN AV 1.ETASJE.



PLAN AV 2.ETASJE.

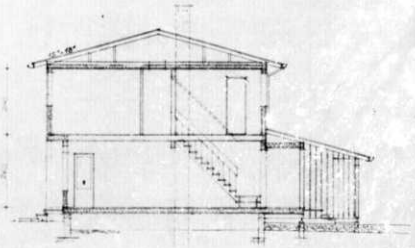


PLAN AV FUNDAMENTER.

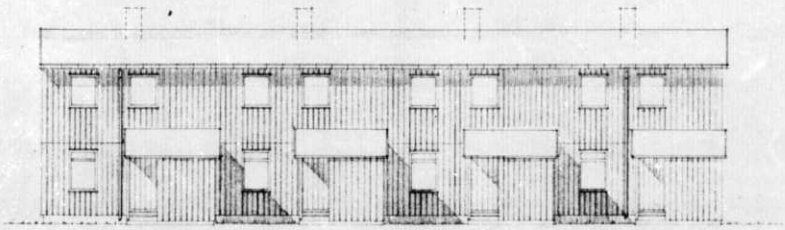
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m

OBOS ANLEGG 257 ØVRE HØYBRÅTEN. GNR 107 BNR 255 ?//		MÅL 1:100	TEGNET 26.1.1968
PLANER. HUS NR 31	HELGE THAMS og PER GAARE ARKITEKTER MNAL DRAMMENSVEIEN 6 - OSLO 1 TLF. 46 27 05 - 46 27 06		TEGN. NR. 68205

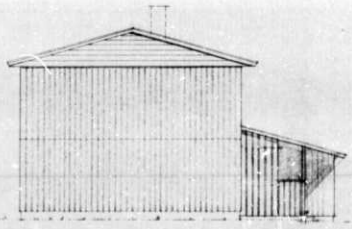
NEDFOTOGRAFERT- 19 X



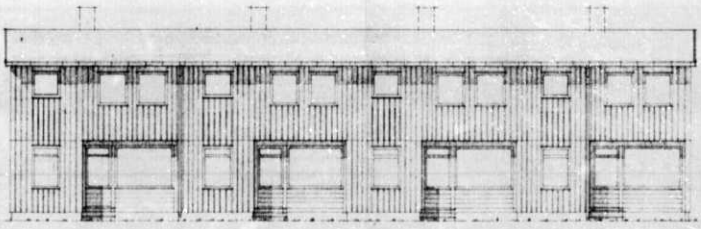
SNITT.



FASADE ØST.



GAVL



FASADE VEST.

2

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 m

OBOS ANLEGG 257-ØVRE HØYBRÅTEN. 1:100 17.1 1968
GNR. 107, BNR. 255 26.1 1968

FASADER OG SNITT.
HUS NR 31

HELGE THAMS og PER GAARE
ARKITEKTER MNAL
DRAMMENSVEIEN 6 - OSLO 1
TLF. 46 51 60 - 46 33 05

TEGN. NR
68201

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[3] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg til rekkehus

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Karl Andersens vei 139 og 141	Gnr.107,bnr.711	80/2081

Byggherre

Øvre Høybråten BRL
V/Arne Ride Nilsen
Hornfjellveien 10

OSLO 10

Ansvarshavende

Tømmerm.Erik M.Hovind
Ringstadbekkveien 62

1342 JAR

KV/LJ

Dato
17. juni 1981

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

Forbehold:

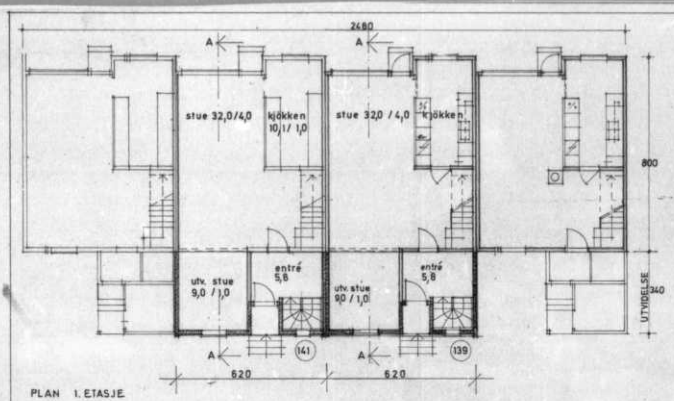
Grunnforhold og drenering er ikke kontrollert av oss.

For bygningssjefen

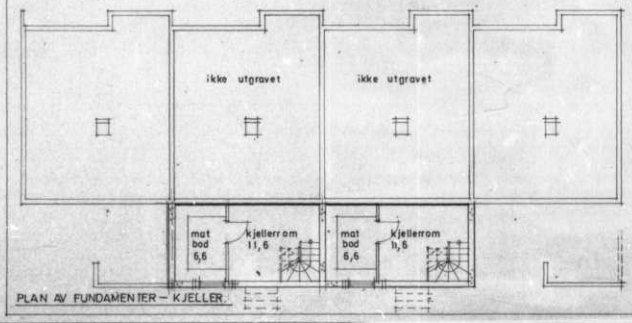
Bygningsinspektør
Knut Vollene

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

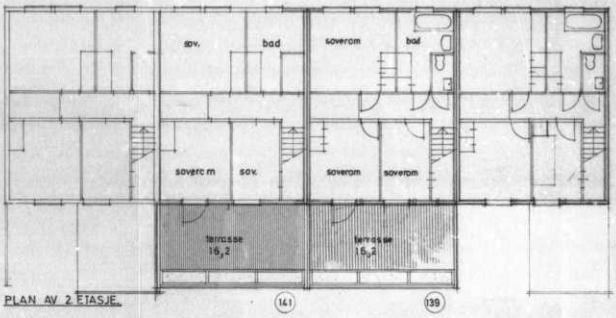
SH. C-16. ANDVORD



PLAN 1. ETASJE



PLAN AV FUNDAMENTER – KJELLER



PLAN AV 2 ETASJE

1

Nr. 139 141 tilbygg inntegnet 10. 6. 80.

ÖVRE HÖYBRÅTEN BORETTSLAG.

KARL ANDERSENS VEI 139 141

MÅL 1:100 TEGNET 20.2.76

PLANER.

SAK NR. 008 TEGN NR. 206

HELGE THAMS og PER GAARE ARKITEKTER MNAL

DRAMMENSVEIEN 6 OSLO 2 TELEFON 42 32 90, 42 32 95



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

Oslo

S-1479

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for boligbebyggelse på gnr 107, bnr. 255 m.fl., Øvre Høybråten.

Vedtaksdato: 16.08.1968
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196801240
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Lagt inn etter en kopi av S-kartet. Kfr. S-1479.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGBEBYGGELSE PÅ GNR. 107 BNR. 255 M. FL, ØVRE HØYBRÅTEN, OSLO KOMMUNE

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med rød begrensningslinje

§ 2. Arealene A, B, C, D, E, F, G og H skal bebygges med rekkehus i to etasjer. Husenes farge og materialvalg skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3. Bygningene legges som vist på reguleringsplanen med en minimumsavstand fra midte regulerte veier på 12.5 m. Dog kan boder og garasjer i en etasje legges inntil minimum 10 m fra regulerte midte vei.

§ 4. Bygningene skal ha sadeltak med 22.5 graders takvinkel. Gesims- og sokkelhøyde skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 5. Det skal anordnes felles tørkeplasser og felles plasser for søppelkasser.

§ 6. Til enhver leilighet skal det være min. 1.5 bilplass enten i garasje, carport eller biloppstillingsplass.

§ 7. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av bygningsrådet. Bygningsrådet kan nekte oppsatt gjerde mellom de enkelte husenheter. Rundt de regulerte felles- eller friarealer og lekearealer kan gjerder oppsettes, likeledes rundt forhager samt i grenser mot tilstøtende naboeiendommer.

§ 8. Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

§ 9. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

§ 10. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune til anvendelse.

Karl Andersens vei 141

Nabolaget Søndre Høybråten - vurdert av 59 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Høybråten skole (1-7 kl.) 603 elever, 29 klasser	12 min 1 km
Bakås skole (1-7 kl.) 302 elever, 17 klasser	20 min 1.7 km
Haugen skole (1-7 kl.) 573 elever, 32 klasser	20 min 1.7 km
Ellingsrud skole (8-10 kl.) 280 elever, 21 klasser	18 min 1.4 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 267 elever, 17 klasser	19 min 1.6 km
Hellerud videregående skole 600 elever	9 min 6.8 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	9 min 8.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Granliveien Linje 64	2 min 0.2 km
Høybråten stasjon Linje L1	14 min 1.2 km
Ellingsrudåsen Linje 2	19 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 12.3 km
Oslo Gardermoen	28 min

BARNEHAGER

Øvre Høybråten barnehage (1-5 år) 67 barn	7 min 0.6 km
Karihaugen barnehage (0-5 år) 81 barn	15 min 1.1 km
Starveien barnehage (1-5 år) 45 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Joker Høybråten	10 min
Coop Prix Høybråten	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

Furuset Senter	23 min
Vitusapotek Karihaugen	14 min
Alna Vinmonopol	6 min

SPORT

Høybråten skole	12 min
Høybråten Park	14 min
Mudo Furuset	23 min
Actic Furuset Senter	23 min

«Stille og rolig nabolag med trivelige naboer og lite trafikk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 90/100

—

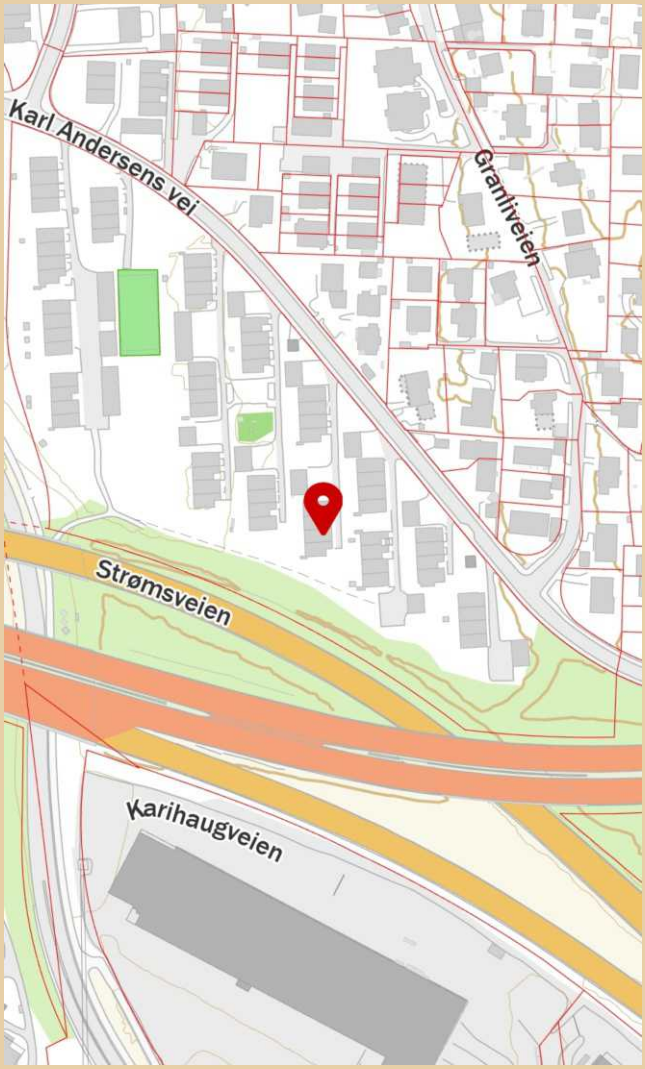
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

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:
Karl Andersens vei 141, 1086 Oslo
Gnr. 107, Bnr. 711, andelsnr. 118 i ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260091

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Soliman Sarwar

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 905 17 305

E-post: soliman.sarwar@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.
