PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

# HASLEVEIEN 26

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

EK TAKST

Boligbygg med flere boenheter

Hasleveien 26, 0571 OSLO

OSLO kommune

gnr. 126, bnr. 11

Andelsnummer 205

**Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 53 m²**



**Befaringsdato:** 16.09.2026 **Rapportdato:** 19.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1963 **Eiendomsverdi ref nr:** IY1946

**Foretak:** EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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

# EK Takst AS



**Rapportansvarlig**

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i Hasleveien 26, med kort vei til både Løren og Carl Berners plass.

Leiligheten ligger høyt og fritt til i 2. etasje og har normal standard. Boligen har kjøkken med spiseplass og delvis åpen løsning mot stuen, et romslig soverom med skyvedørsgarderobe og entré med garderobeskap. Badet har flislagte overflater, varmekabler i gulv, servantinnredning, gulvmontert toalett, buede dusjvegger og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Fra stuen er det utgang til Nordvendt balkong med glassrekkverk.

Området har kort vei til servicetilbud og gode kollektivforbindelser.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Taket er flatt og tekket med papp.
Veggkonstruksjonen er oppført i betong og bindingsverk og er kledd med fasadeplater.
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje sett i forhold til alder.
Hoveddøren er malt og utført som brann- og lydisolert dør, B30.
Til balkongen er det malt balkongdør med isolerglass.
Fra stuen er det utgang til en nordvendt balkong med betongdekke.
Leiligheten disponerer én bod i felles bodkjeller.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har overflater av parkett, laminat og fliser på våtrom.
Leiligheten har slette, malte vegger i samtlige rom, med unntak av badet som har flislagte vegger.
Himlingene består av malte betongelementer. På badet er det nedsenket himling.
Det er garderobeskap på soverommet. Takhøyden i stuen er målt til 241 cm.
Etasjeskillene er utført i armert betongkonstruksjon fra byggeåret.
Boligen har glatte, malte dørblad.
Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra byggeåret 2006, og byggeteknisk forskrift fra perioden 1997–2010 legges til grunn for vurderingen.
På veggene er det 15 x 15 cm fliser, med malt himling. Belysningen består av spotter og lys over speil.
På gulvet er det lagt 15 x 15 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
Badet har plastsluk, og det er ikke observert membran under klemringen.
Våtrommet har skuffeinnredning med nedfelt servant og ettgrepsarmatur. Det er innfliset speil over servanten. Videre er det gulvmontert toalett, buede dusjvegger/dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk via ventil i tak og tilluft via spalte under dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er fra antatt byggeår og har profilerte fronter fra IKEA.
Det er laminat på gulvet og slette, malte vegger. Himlingen består av malt betongelement. Belysningen består av taklampe og lys under overskapene. Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med naturlig lys.
Benkeplaten er i laminat med topplimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det fliser.
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk tilkoblet det sentrale avtrekksanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har vannrør av kobber som fører frem til kjøkkenet.
Fordelerskapet er plassert med front mot kjøkkenet, med avrenning til badet.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til hovedavløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon med luftekanaler tilknyttet det sentrale avtrekkssystemet. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
På kjøkkenet er det en Høiax benkebereder på ca. 120 liter.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringene er ifølge kursfortegnelse 40 A (2 x 16 A).
Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere.
Leiligheten har elektrisk oppvarming i form av varmekabler på badet og enkelte panelovner. Varmekildene er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

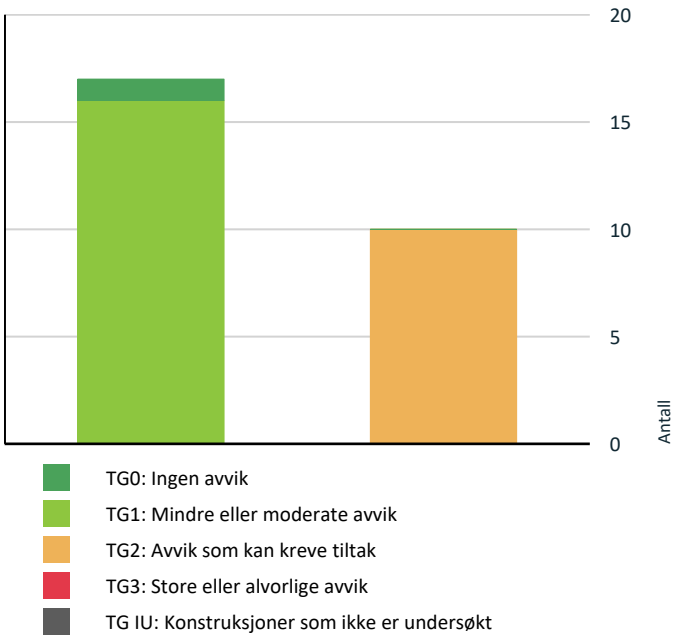
**Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger ikke tegninger

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen 26.05.2008

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**


| | |
|---|---|
| **Utvendig > Ytterdører** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** | Gå til side |
| **Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** | Gå til side |

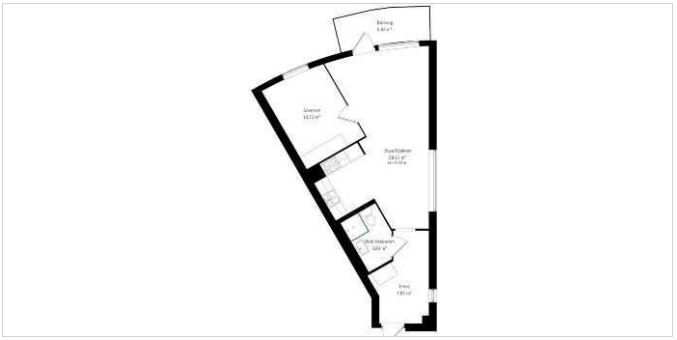

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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


| | |
|---|---|
| Det er registrert en defekt røykvarsler i stuen. | Gå til side |
| Det anbefales å skifte ut røykvarsleren. | |

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
2006

**Anvendelse**
Boligblokk over 12 etasjer pluss kjeller

**Standard**
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder entré/gang, bad/vaskerom, kjøkken med åpen løsning mot spisestue/stue samt et romslig soverom med garderobeskap. Fra stuen er det utgang til balkong. Lagring er sikret gjennom bod i felles bodkjeller.

**Vedlikehold**
Bolig som er jevnlig vedlikeholdt men med noe slittasje, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

### TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**
Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med fasadeplater.

Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2005
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder.



### TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**
Hoveddøren er malt og utført som brann- og lydisolert dør, B30. Døren har dørkikkert og calling-anlegg til gateplan. Hoveddøren har produksjonsdato 2022.
Til balkongen er det malt balkongdør med isolerglass fra 2024.

**Vurdering av avvik:**
• Calling-anlegget til gateplan er defekt.
Det er registrert noe slitasje på hovedytterdør og balkongdør.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring anbefales.



### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**
Fra stuen er det utgang til en nordvendt balkong med betongdekke. Balkongen har rekkverk i glass og metall, og rekkverkshøyden er målt til 119 cm. Balkongen er overbygget av etasjen over.

# Tilstandsrapport



### TG 1 Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

### TG 1 Bod

**Beskrivelse**

Leiligheten disponerer én bod i felles bodkjeller. Boden var ikke tilgjengelig på befaringstidspunktet og er derfor ikke vurdert.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvene er utført med Eike parkett, laminat og flis på våtrom.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, falming etter tepper, sprekker, knirk i gulv og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig. Det er noe slittasje på enkelte gulvpartier.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Leiligheten har slette, malte vegger i samtlige rom, med unntak av badet som har flislagte vegger.

Himlingene består av malte betongelementer. På badet er det nedsenket himling.

Det er garderobeskap på soverommet. Takhøyden i stuen er målt til 241 cm.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskillere i armert betongkonstruksjon fra byggeårene.
Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i etasjen. Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme. Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

### Radon

**Beskrivelse**

Boligen ligger minst tre etasjer over bakkenivå (2. etg + kjeller) , og radonmåling er derfor ikke relevant.

### Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler av jern. Heisadkomst tiletasje . Tilstanden er ikke vurdert, da dette er en felles konstruksjon.

### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Boligen har glatte, malte dørblad med hvite karmer og foringer. Døren mellom gang og kjøkken/stue er fjernet.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje sett i forhold til alder.

**Vurdering av avvik:**

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje på fronter og karmer.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

### TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Dagens eier opplyser videre at det ikke har vært observert skadedyr eller andre fuktkrevende insekter i eiertiden.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Rommet er fra byggeår 2006, og byggeteknisk forskrift av 1997–2010 legges til grunn for vurderingen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning og TG2 settes. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

På veggene er det 15 x 15 cm fliser, med malt himling. Belysningen består av spotter og lys over speil.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist sprekker i fliser.

• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

**Konsekvens/tiltak**

• Sprekker i fliser kan føre til at fukt trenger inn bak flislaget, noe som kan gi skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

• Fuger bør skiftes ut.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

På gulvet er det lagt 15 x 15 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt ved alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Det skal i tillegg være tilstrekkelig fall mot sluk, herunder fall 1:50 i våtsone.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.
Det er registrert hulrom (bomlyd) under enkelte fliser. Det er imidlertid ikke observert sprekker i fuger eller andre indikasjoner på at flisene er løse. Forholdet er derfor ikke vurdert som avvik.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

**Konsekvens/tiltak**

• Fuger bør skiftes ut.



# Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Badet har plastsluk, og det er ikke observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har skuffeinnredning med nedfelt servant og ettgrepsarmatur. Det er innfliset speil over servanten. Videre er det gulvmontert toalett, buede dusjvegger/dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr. Dusjdør med ødelagt håndtak.

**Konsekvens/tiltak**

• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.

**Vurdering av avvik:**

• Tilstanden vurderes til TG2. Det er registrert defekt ventil i forbindelse med utlufting i tak.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å bytte ut defekt ventil i himlingen.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det er foretatt hulltaking fra kjøkken i vegg bak våtsone. Måleresultat: 0.

# Tilstandsrapport





## KJØKKEN

### 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredningen er fra antatt byggeår og har profilerte fronter fra IKEA.
Det er laminat på gulvet og slette, malte vegger. Himlingen består av malt betongelement. Belysningen består av taklampe og lys under overskapene. Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med naturlig lys.

På befaringstidspunktet inneholdt kjøkkenet følgende hvitevarer:
Stekeovn
Kombiskap
Avtrekksvifte
Benkebereder

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om hvilke hvitevarer som medfølger.
Benkeplaten er i laminat med topplimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det fliser.

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppesystem og komfyrvakt på kjøkkenet, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Overflatene på kjøkkenet er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres normalt ikke.
Kjøkkenet har noe slitasje. Feielist/sokkelflis er fjernet.

I kjøkkenet er det stoppekran i fordelerskap. Det er også en ventilasjonsluke på vegg, som antas å være tilknyttet ventilasjon og rørføringer. Luken er fastmontert og gir ikke tilgang til området bak. Det anbefales nærmere undersøkelse av forholdene bak luken.





### 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk koblet til det sentrale anlegg ,

**Vurdering av avvik:**

- Ventilatoren mangler filter under og TG2 settes.

**Konsekvens/tiltak**

- Det anbefales å ettermontere filter eller skifte ut ventilatoren.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Leiligheten har vannrør av kobber som fører frem til kjøkkenet. Det er også rør-i-rør-system.Fordelerskap med front mot kjøkken. Fordelerskapet var ikke tilgjengelig for nærmere kontroll på befaringstidspunktet. Det er synlig avrenning/ utløp fra fordelerskap på vegg en i badet.



### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon med luftekanaler via det sentrale avtrekksystemet. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

### TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

På kjøkkenet er det en Høiax benkebereder på ca. 120 liter. Produksjonsdato er ikke fastslått, men berederen antas å være fra byggeåret 2005/2006.

**Vurdering av avvik:**

• Tilstandsgrad 2 (TG2) settes da det ikke er påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannsberederen. Det er heller ikke dokumentert forskriftsmessig elektrisk tilkobling, og varmtvannsberederen er over 20 år gammel, hvilket innebærer at mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å montere vannstoppsystem da varmtvannsberederen ikke har avrenning til sluk. Det bør også etableres tilfredsstillende elektrisk tilkobling i henhold til gjeldende forskrift. Det er per i dag ikke behov for utskifting av tanken da den fungerer som den skal, men på grunn av alder bør man være oppmerksom på at skader kan oppstå plutselig.



### Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er ifølge kursbenevnelse på 40 (2*16) Amp.

**Vurdering av avvik:**

• På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

**Konsekvens/tiltak**

• På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

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.

# Tilstandsrapport

### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert en defekt røykvarsler i stuen.

• Det anbefales å skifte ut røykvarsleren.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.



### TG 1 Oppvarming

**Beskrivelse**

Leiligheten har elektrisk oppvarming i form av varmekabler på bad og enkelte panelovner. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Bygning er antatt  fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser.
Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon.  Grunnmur og fundamenter er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert en defekt røykvarsler i stuen.

• Det anbefales å skifte ut røykvarsleren.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

# 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

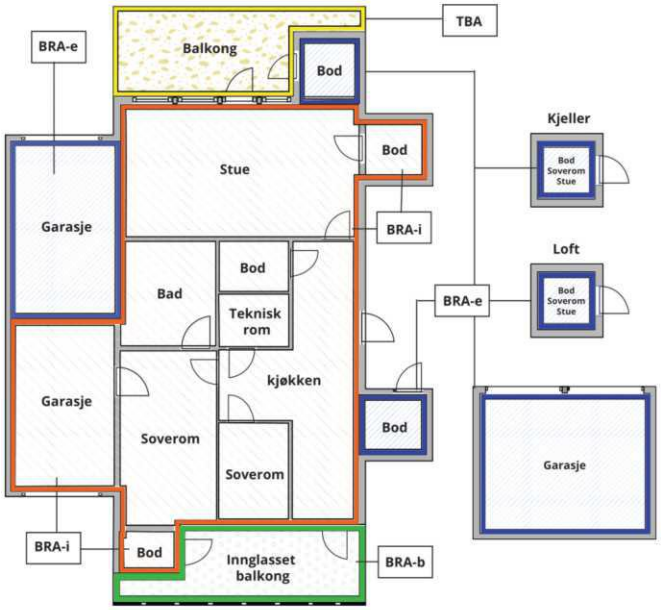
## Hva er måleverdig areal?

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

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2.Etasje | 53 | | | 53 | 6 |
| Kjellerbod | | | | | |
| **SUM** | **53** | | | | **6** |
| **SUM BRA** | **53** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2.Etasje | Stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, entré | | |
| Kjellerbod | | Bod | |

**Kommentar**

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA
Leiligheten disponerer én bod i felles bodkjeller. Boden var ikke tilgjengelig på befaringstidspunktet og er derfor ikke oppmålt.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen 26.05.2008

### Nyere håndverkstjenester

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 16.9.2026 | Thomas Espolin-Kahrs | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 126 | 11 | | 0 | 1918.8 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Hasleveien 26

**Hjemmelshaver**
Utsiktstoppen Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| H0205/UTSIKTSTOPPEN BORETTSLAG | 989986694 | H0205 | | Djoukajev Anzor |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
205

**Kommentar**
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Er bor du i et sentralt og ettertraktet område på Carl Berner i Oslo. Bydelen er et spennende sted å bo, med et pulserende forretnings- og kulturliv, hyggelige kafeer og flotte restauranter. Området er i stadig positiv utvikling med blant annet Carls - et nesten 3000kvm lokale med store og små opplevelser under samme tak. Det er ikke minst svært god tilgang til offentlig kommunikasjon med både trikk, buss og t-bane i umiddelbar nærhet. Her ligger alt til rette for at du skal kunne trives.

Leiligheten ligger i et spennende og ettertraktet område kjent for sitt yrende folkeliv med et godt utvalg av servicetilbud. Leiligheten ligger plassert i samme bygg som Carl Berner Passasjen med Kiwi, apotek, blomsterbutikk, og Vinmonopolet med antakelig Norges flotteste utsalg. På butikkplan og i kjeller finnes kundeparkering. Skulle du mot formodning ikke finne det du måtte trenge her, så ligger Carl Berner torg et steinkast unna med Coop Mega, apotek, Kaffebrenneriet med flere sitteplasser, blomsterbutikk, postleveranse og Fly Chicken. Like ved Carl Berner torg finner du også Carls som er et 3000 kvm stort lokale med et utvalg av kafé & bar, restaurant, uteservering, vinbar, samt to store arrangementsrom som fyller den gamle fabrikken med liv og røre. I området finner du også den virale "Bob the Bagel" - en New York spesialitet som ofte har lange køer som strekker seg nedover gaten.

Ønsker du ytterligere servicetilbud så har Markedet i Markveien, Ringnes Park Senter og Mathallen et variert utvalg. Grünerløkka har også et spennende og unikt utvalg av forretninger, nisjebutikker, gallerier, restauranter, parker, konsertscener og er kjent for sitt yrende kafé- og uteliv. Ringnes Park med Ringen Kino, diverse forretninger, Meny og Jonoe Sushi er også i gangavstand.

Svært god tilgang til offentlig kommunikasjon med Carl Berners plass et steinkast unna som fungerer som et knutepunkt for kollektiv transport med tilgang til både trikk, t-bane og buss. Herfra er det enkelt å ta seg frem i byen ved hjelp av kollektiv transport.

Leiligheten er omringet av noen av byens flotteste grønne lunger som blant annet Torshovdalen, Tøyenparken, Sofienbergbarken, Birkelunden og Botanisk hage. En liten spasertur fra leiligheten ligger parken "Dette er et fint sted" som er til minne om Carl Fredriksens redningsaksjon under andre verdenskrig. I området finnes også den velkjente skulpturparken hvor det stilles ut de flotteste skulpturer fra Norsk billedhuggerforening. Akerselva er også i gåavstand med en hyggelig tursti langs elvebredden som strekker seg helt fra Maridalen og ned til sentrum. Langs Akerselven finner du blant annet Teknisk museum, badeplasser, flotte broer og fossefall. Inviter venner og familie for en koselig tur i frodige omgivelser eller nyt en kaffe når du rusler gatelangs. For den aktivitetslystne er det kort vei til fotballbane og idrettshall på Dælenenga, samt ballbinge, lekeplass, svømmehall og tennisanlegg. Ola Narr ligger også i nærheten og fremstår som veldig rolig, mens Sofienbergparken og Birkelunden byr på yrende folkeliv, arrangementer og konserter om sommeren.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Det er beboerparkering i området.  En gjesteparkering på felles tomt.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. 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 sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

### Om tomten

Tomten er fellesareal.

### Tinglyste/andre forhold

Om borettslaget
Borettslaget består av 47 andelsleiligheter. Utsiktstoppen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989986694, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse: Hasleveien 26. Gårds- og bruksnummer: 126, 11.
Borettslag-andelsnummer: 205

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 19.09.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det

# Forutsetninger

ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Ved dette oppdraget har kontakten skjedd via fullmektig, det vil si en person som opptrer på vegne av eier. Eier har ikke selv gitt opplysninger om boligen. Den bygningssakkyndige har derfor ikke hatt tilgang til det erfarings- og opplysningsgrunnlaget som normalt kan innhentes fra eier, herunder opplysninger om bruk, tidligere skader, utførte arbeider, vedlikehold eller andre forhold av betydning for vurderingen.
Rapporten bygger på observasjoner gjort ved befaring, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger mottatt gjennom fullmektig eller andre fremlagte dokumenter.
Det begrensede opplysningsgrunnlaget kan medføre at enkelte forhold ved boligen ikke har latt seg undersøke eller avklare nærmere.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.09.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Allè | Oppdragsnr. | 186260289 |
| Addresse | Hasleveien 26 | | |
| Postnr. | 0571 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Anzor Djoukajev | | |
| Selgers navn | Carl Christian Ribe | | |

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

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☐ Nei ☑ Ja

**Navn på fullmektig:**

Carl Christian Ribe

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

### Tilleggskommentar

**Øvrige kommentarer:**

Eiendommen selges ved verge

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 29.09.2026

Signert av *Carl Christian Ribe*

Initialer selger:
C C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Sandra Kjellsen
Gange-rolvs Gate 1C, 0273 OSLO
E-post: sandra.kjellsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 186260289 . Vår ref.: 5792-1-205 Dato: 15.09.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Utsiktstoppen Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 989986694 |
| Andelseier: | Djoukajev, Anzor |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 205 |
| Adresse: | Hasleveien 26, 0571 OSLO |
| Andelsnummer: | 205 |
| Gnr. | 126 |
| Bnr. | 11 |
| Borettsinnskudd: | Kr. 295 000,00 ,– |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6590561.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- 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.

Parkeringsplasser til utleie gjennom styret. Leieforholdet kan overtas av kjøper (unntak er plass 30028 og 30025 som er handicapplass). Dersom ny eier skal overta leieforholdet må vi motta melding fra megler om dette i eierskiftemeldingen. Leien kommer i tillegg til felleskostnadene. Det påløper administrasjonskostnader etter gjeldene priser til forretningsfører ved tildeling av plass. Leietager faktureres av forretningsfører.
Borettslaget har søkt om lån for å bytte til LED-belysning i fellesområdene, inkludert garasje. Det er søkt om et lån på kr 350 000,-. Lånet er innvilget, men beløpet er ikke utbetalt eller fordelt på andelene.
Kjøper blir fakturert av forretningsfører for innflyttingsgebyr kr 2.000,-. Jfr ¤ 5 i selskapets vedtekter. Andelseier kan innfri hele eller deler av andel fellesgjeld to ganger i året, h.h.v. 20.mai og 20.november. Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt slik restanse (evt tilgodebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturert

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
| Lånenr.: | 98207357537 |

| | |
|---|---|
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,44% |
| Restsaldo | 27 758 230,98 |
| Innfrielsesdato: | 30.05.2056 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Ja |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
| Lånenr.: | 98207367559 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,44% |
| Restsaldo | 5 071 723,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.05.2056 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 2 |
| IN-avtale: | Nei |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 10 771,62,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Lån nr: 9820735753; IN lån 1 - Akonto renter | 6 075,73 | |
| Lån nr: 9820735753; IN lån 1 - Akonto avdrag | 1 508,90 | |
| Ytre Vedlikehold | 100,00 | |
| Felleskostnader | 2 837,00 | |
| Fibernett | 250,00 | |

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

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

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 524,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 80 086,- |
| Annen formue: | 14 188,- |
| Gjeld: | 1 444 962,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
| Lånenummer: | 98207357537 |
| Restsaldo: | 1 338 842,00 |
| Kapitalkostnader: | 6 263,80 |
| IN-avtale: | Ja |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
| Lånenummer: | 98207367559 |
| Restsaldo: | 90 554,62 |
| Kapitalkostnader: | 3 078,94 |
| IN-avtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 429 396,62,-, 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 Pernille Rogneby-Salomonsen pr. e-post: pernille.rogneby-salomonsen@obos.no eller telefon: 22 86 57 35.

**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:**
**NB**! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Kristin Gjøvikli, e-post:utsiktstoppen@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 styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**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 er kr 6.725,– inkl. mva. 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

# Eierskiftetjenester 2026

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 950 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 375 kr |
| Meglerpakke 2 | 3 125 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 250 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 410 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 550 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 725 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 500 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 5 044 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 406 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 725 kr |
| | |
| **Administrasjon:** | |
| Parkeringsplass, uten dokumenter | 850 kr |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling | 1 700kr |
| | |
| **Notering:** | |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 150 kr |
| | |
| **Andre tjenester:** | |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 5792
UTSIKTSTOPPEN BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i UTSIKTSTOPPEN BORETTSLAG

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

**Dato for årsmøtet:**

29. april 2026 kl. 18:00, Tannhjulet på Carls, Trondheimsveien 113.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Midler til jurist
8. Utskifting av belysning i fellesarealer
9. Endring av tekst i Vedtekter § 16 Bruksoverlating og fjerning av punkt 14 og 15 i husordensreglene da disse blir overflødige.
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i UTSIKTSTOPPEN 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**

Vibeke Karlsen er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Velges i årsmøtet

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. Kommentarer til årsregnskap - 5792.pdf
2. Årsregnskap 2025 - 5792.pdf
3. 5792 Utsiktstoppen Borettslag Revisjonsberetning.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.

---

Sak 7

## Midler til jurist

**Forslag fremmet av:**
Peter Dionysios Alsén

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Midler til omreguleringssak

**Forslag til vedtak**
Foreslår å sette av midler for juridisk hjelp med situasjonen med nabotomten som skal omreguleres. Som medeiere av rampen kan vi ha mulighet for å få kompensasjon for endring av trafikkmengden, og dette kan f.eks brukes til annen forbedring av borettslaget.

---

Sak 8

## Utskifting av belysning i fellesarealer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at borettslaget gir styret fullmakt til å gjennomføre utskifting av eksisterende belysning i fellesarealene til LED-belysning, med en kostnadsramme på inntil kr 350 000.

**Bakgrunn**
Dagens belysning i fellesarealene begynner å bli gammel og preges av hyppige feil og utfall. Flere av armaturene er av en type hvor lyskilder (lyspærer og lysrør) ikke lenger er tilgjengelige i markedet, eller er i ferd med å fases ut.

Dette medfører økte vedlikeholdskostnader, merarbeid og redusert driftssikkerhet.

**Vurdering**
Ved å oppgradere til moderne LED-belysning vil borettslaget oppnå:

- mer stabil og driftssikker belysning
- redusert behov for vedlikehold og utskifting
- lavere energiforbruk
- bedre og jevnere lys i fellesarealene

Tiltaket anses som nødvendig for å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av bygningsmassen.

**Forslag til vedtak**
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å skifte ut eksisterende belysning i borettslagets fellesarealer til LED-belysning, innenfor en kostnadsramme på inntil kr 350 000. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og gjennomføre tiltaket.

Sak 9

## Endring av tekst i Vedtekter § 16 Bruksoverlating og fjerning av punkt 14 og 15 i husordensreglene da disse blir overflødige.

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å fjerne punkt 14 og 15 i husordensreglene, da disse blir overflødig ved endring av vedtektene.

Husordensreglene punkt 14 og 15 er som følgende:

14. Utleie av leiligheter må kun skje etter søknad og eventuell innvilgelse fra styret i borettslaget. En godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

15. Utleie av borettsenhet er begrenset til tre år, og forutsetter at andelseieren selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to årene før søknaden om utleie. Tiden for utleie gjelder kun èn gang i løpet av tiden andelseieren eier leiligheten, ref. Lov om burettslag. § 5-5.Overlating av bruken for opptil tre år

**Forslag til vedtak – bruksoverlating (utleie) - ny tekst i Vedtekter § 16:** Bruksoverlating av andelsleilighet reguleres av burettslagslova § 5-5.

Andelseier kan, etter skriftlig søknad til styret, overlate bruken av hele boligen for en periode på inntil tre år, forutsatt at andelseieren selv har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene før søknaden fremsettes.

Styret skal godkjenne bruksoverlating dersom lovens vilkår er oppfylt, med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte.

Samlet bruksoverlating etter denne bestemmelsen kan ikke overstige tre år per andelseier, med mindre annet følger av loven.

Søknad om bruksoverlating skal inneholde opplysninger om leietaker, herunder navn og kontaktinformasjon, samt opplysninger om leieforholdets varighet.

Borettslaget kan kreve et rimelig behandlingsgebyr fastsatt av styret. Per dags dato er gebyret kr 2 000,-.

**Forslag til vedtak**
Husordensreglene punkt 14 og 15 fjernes, og vedtektene §16 endres og erstattes med teksten i henhold til beskrivelsen.

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

**Valgkomiteens innstilling**

Følgende personer innstilles til nytt styre i Utsiktstoppen borettslag:

Ny styreleder: Kristin Gjøvikli, leilighet 1001, Hasleveien 26
Nytt styremedlem: Peter Dionysios Alsén, leilighet 801, Hasleveien 26
Styremedlem Sander Paulsen Mo forsetter til 30.06.2027, leilighet 501, Hasleveien 26

Varamedlemmer:
Karianne Hassel, leilighet 803, Hasleveien 26
Ursula Barbara Deutscher, leilighet 203, Hasleveien 26

Nye medlemmer til valgkomiteen velges på generalforsamling.

### Roller og kandidater

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

- Kristin Gjøvikli

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

- Peter Dionysios Alsén

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

- Karianne Hassel
- Ursula Barbara Deutscher

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

# Styrets årsrapport

**Styrets arbeid:**

Styret har i løpet av året hatt 6 styremøter og behandlet tilsammen 46 saker.

Styret har brukt mye ressurser på utbyggingsprosjektet "SInsenveien 11"
Vi har hatt flere møter med utbyggere der vi har lagt frem våre synspunkter.
Vi har hatt befaringer med lokalpolitikere

Styret har også sendt inn to innspill til høringssak 2025/06699 - Plansak - Detaljregulering - Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11

Styret har hatt befaring med elektrikere og innhentet tilbud på å bytte alle lamper i fellesområder til LED. Forslag om å skifte er fremmet som sak på Generalforsamlingen.

Styret har hatt en ekstra gjennomgang av budsjettet og fant ut at fellesutgifter måtte justeres endel opp da vi de siste årene har gått med underskudd av forskjellige årsaker.

Etter justeringen regner vi med at økonomien blir sunn og at sparekontonen ighen øker med et større beløp hvert år.

Vi har satt opp to nye parkering forbudt skilt på gjesteparkeringen for å stramme opp litt feilparkeringer.

Styret har også sørget for at vi har plantet to plommetrær og et dusin bærbusker på plenene våre.

Vi innhentet tilbud på fibernett da vår 5-årsavtale gikk ut. Etter vurderinger forlentget vi med GlobalConnect i to nye år.

## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

### Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 13 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**UTSIKTSTOPPEN BORETTSLAG**
**ORG.NR. 989986694, KLIENTNR. 5792**

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets

## DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **792 922** | **891 681** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 3 711 501 | 406 238 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 15 | -413 501 | -404 998 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | | -3 440 902 | -100 000 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **-142 903** | **-98 760** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **650 019** | **792 922** |
| **SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:** | | | |
| Omløpsmidler | | 934 226 | 1 097 383 |
| Kortsiktig gjeld | | -284 207 | -304 461 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **650 019** | **792 922** |

**UTSIKTSTOPPEN BORETTSLAG**
**ORG.NR. 989986694, KLIENTNR. 5792**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Kapitalkostnader | 2 | 2 119 793 | 2 266 658 | 0 | 2 129 000 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 283 539 | 2 000 167 | 4 606 602 | 2 494 484 |
| Andre inntekter | 3 | 17 861 | 19 075 | 0 | 1 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **4 421 193** | **4 285 900** | **4 606 602** | **4 623 485** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -12 690 | -12 690 | -13 000 | -13 000 |
| Styrehonorar | 5 | -90 000 | -90 000 | -90 000 | -90 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -17 380 | -9 573 | -10 000 | -11 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -108 305 | -103 358 | -109 000 | -114 000 |
| Konsulenthonorar | | -22 726 | -4 478 | -30 000 | -30 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -448 428 | -282 291 | -371 000 | -386 000 |
| Forsikringer | | -256 952 | -188 543 | -210 000 | -273 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -575 064 | -533 742 | -662 000 | -693 500 |
| Energi/fyring | 9 | -117 666 | -121 937 | -95 000 | -95 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -155 547 | -143 052 | -140 000 | -144 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -328 893 | -301 771 | -292 600 | -294 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-2 133 650** | **-1 791 434** | **-2 022 600** | **-2 143 500** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:** | | **2 287 542** | **2 494 466** | **2 584 002** | **2 479 985** |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 3 440 902 | 100 000 | 0 | 0 |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **5 728 445** | **2 594 466** | **2 584 002** | **2 479 985** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 29 331 | 25 271 | 1 000 | 1 000 |
| Finanskostnader | 12 | -2 046 275 | -2 213 498 | -2 195 000 | -1 876 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-2 016 944** | **-2 188 227** | **-2 194 000** | **-1 875 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **3 711 501** | **406 238** | **390 002** | **604 985** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital: | | 3 711 501 | 406 238 | | |

**UTSIKTSTOPPEN BORETTSLAG**
**ORG.NR. 989986694, KLIENTNR. 5792**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 13 | 101 390 000 | 101 390 000 |
| Tomt | | 18 000 000 | 18 000 000 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **119 390 000** | **119 390 000** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 24 494 | 12 914 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 12 686 | 11 921 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 578 323 | 587 454 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 318 723 | 485 094 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **934 226** | **1 097 383** |
| **SUM EIENDELER** | | **120 324 226** | **120 487 383** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 47 * 5000 | | 235 000 | 235 000 |
| Annen egenkapital | 14 | 49 528 526 | 45 817 026 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **49 763 526** | **46 052 026** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 34 678 754 | 38 533 157 |
| Borettsinnskudd | 16 | 35 597 739 | 35 597 739 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **70 276 493** | **74 130 896** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 31 261 | 16 838 |
| Leverandørgjeld | | 86 430 | 70 957 |
| Påløpte renter | | 158 883 | 192 035 |
| Annen kortsiktig gjeld | 17 | 7 632 | 24 631 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **284 207** | **304 461** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **120 324 226** | **120 487 383** |
| Pantstillelse | 18 | 202 712 261 | 202 712 261 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 24.03.2026
Styret i Utsiktstoppen Borettslag

Tor Richard Maløen/s/ Sander Paulsen Mo/s/ Emma Elise Biering Johansen/s/

**NOTE 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | 4 651 |
| Eiendomsskatt | 4 651 |
| Eiendomsskatt | 4 969 |
| Eiendomsskatt | 4 651 |
| Felleskostnader | 1 687 296 |
| Garasje | 379 920 |
| Fibernett | 141 000 |
| Ytre Vedlikehold | 56 400 |
| Kapitalkostnader IN I | 2 186 418 |
| Reg.kapitalkostnader IN I | -66 625 |
| Fratrekk kapitalkostnader | -2 119 793 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **2 283 539** |

**NOTE 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Innflytningsgebyr | 8 000 |
| Nettinnbetalinger | 9 861 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **17 861** |

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -12 690 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-12 690** |

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

**NOTE 5**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -90 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-90 000** |

**NOTE 6**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -17 380 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-17 380** |

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -113 262 |
| Drift/vedlikehold elektro | -57 913 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -23 528 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -94 447 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -23 925 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -124 423 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -7 533 |
| Kostnader dugnader | -3 399 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-448 428** |

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

**NOTE 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -18 605 |
| Vann- og avløpsgebyr | -346 728 |
| Renovasjonsgebyr | -209 731 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-575 064** |

**NOTE 9**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -117 666 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-117 666** |

**NOTE 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -2 500 |
| Container | -18 354 |
| Diverse utstyr | -15 584 |
| Vaktmestertjenester | -73 485 |
| Vakthold | -6 742 |
| Renhold ved firmaer | -170 473 |
| Snørydding | -19 750 |
| Andre driftskostnader | -9 897 |
| Kontor- og datarekvisita | -1 465 |
| Trykksaker | -101 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -5 382 |
| Andre kontorkostnader | -864 |
| Porto | -100 |
| Bank- og kortgebyr | -3 055 |
| Øreavrunding | -10 |
| Velferdskostnader | -1 132 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-328 893** |

**NOTE 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 770 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 13 629 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 165 |
| Andre renteinntekter | 12 767 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **29 331** |

**NOTE 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -1 763 238 |
| Pantegjeldsrenter | -282 839 |
| Renter på leverandørgjeld | -198 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-2 046 275** |

**NOTE 13**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/Bokf.verdi 2006 | 101 390 000 |
| **SUM BYGNINGER** | **101 390 000** |

Tomten ble kjøpt i 2006
Gnr.126/bnr.11
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE 14**
**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital | 20 595 894 |
| Egenkapital fra IN tidligere | 32 194 043 |
| Egenkapital fra IN 2025 | 3 440 902 |
| Reduksjon EK fra IN | -6 702 313 |
| **SUM ANNEN EGENKAPITAL** | **49 528 526** |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE 15**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**
Obos Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 49 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2008 | -6 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 835 132 | |
| Nedbetalt i år | 56 946 | |
| | | -5 107 922 |

**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**
OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 49 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig, 2008 | -72 055 930 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 6 493 598 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 356 555 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 32 194 043 | |
| Nedbetalt i år, IN | 3 440 902 | |
| | | -29 570 832 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-34 678 754** |

**NOTE 16**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Opprinnelig 2006 | -35 597 739 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-35 597 739** |

**NOTE 17**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Aregningvskonto IN | -7 562 |
| Gebyr og fakturaomkostninger | -70 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-7 632** |

**NOTE 18**
**PANTSTILLELSE**

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 35 597 739 |
| Pantelån | 34 678 754 |
| Beregnede IN forpliktelser | 28 932 632 |
| **TOTALT** | **99 209 125** |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

| | |
|---|---|
| Bygninger | 101 390 000 |
| Tomt | 18 000 000 |
| **TOTALT** | **119 390 000** |

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i UTSIKTSTOPPEN BORETTSLAG

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til UTSIKTSTOPPEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

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

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslaget 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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7S4SG-KBBQL-SE4XY-QJ827-10N04-X5EJF

PENNEO

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

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

**Hans Petter Urkedal**
**Partner**
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2026-04-09 18:25:41 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: 7S4SG-KBBQL-5E4XY-QJ827-I0N04-X5EJF*

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

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

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

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

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 29.04.26
**Selskapsnummer:** 5792 **Selskapsnavn:** UTSIKTSTOPPEN 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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

# Protokoll til årsmøte 2026 for UTSIKTSTOPPEN BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 989986694
Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Tannhjulet på Carls, Trondheimsveien 113.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:**
> Vibeke Karlsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

## 3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Peter Dionysios Alsén er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 7. Midler til jurist

Fremmet av: Peter Dionysios Alsén

Midler til omreguleringssak

> **Forslag til vedtak:**
> Foreslår å sette av midler for juridisk hjelp med situasjonen med nabotomten som skal omreguleres. Som medeiere av rampen kan vi ha mulighet for å få kompensasjon for endring av trafikkmengden, og dette kan f.eks brukes til annen forbedring av borettslaget.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 8. Utskifting av belysning i fellesarealer

Styret foreslår at borettslaget gir styret fullmakt til å gjennomføre utskifting av eksisterende belysning i fellesarealene til LED-belysning, med en kostnadsramme på inntil kr 350 000.

**Bakgrunn**
Dagens belysning i fellesarealene begynner å bli gammel og preges av hyppige feil og utfall. Flere av armaturene er av en type hvor lyskilder (lyspærer og lysrør) ikke lenger er tilgjengelige i markedet, eller er i ferd med å fases ut.

Dette medfører økte vedlikeholdskostnader, merarbeid og redusert driftssikkerhet.

**Vurdering**
Ved å oppgradere til moderne LED-belysning vil borettslaget oppnå:

- mer stabil og driftssikker belysning
- redusert behov for vedlikehold og utskifting
- lavere energiforbruk
- bedre og jevnere lys i fellesarealene

Tiltaket anses som nødvendig for å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av bygningsmassen.

**Forslag til vedtak:**
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å skifte ut eksisterende belysning i borettslagets fellesarealer til LED-belysning, innenfor en kostnadsramme på inntil kr 350 000. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og gjennomføre tiltaket.

✓ **Vedtatt.**

## 9. Endring av tekst i Vedtekter § 16 Bruksoverlating og fjerning av punkt 14 og 15 i husordensreglene da disse blir overflødige.

Styret foreslår å fjerne punkt 14 og 15 i husordensreglene, da disse blir overflødig ved endring av vedtektene.

Husordensreglene punkt 14 og 15 er som følgende:

14. Utleie av leiligheter må kun skje etter søknad og eventuell innvilgelse fra styret i borettslaget. En godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

15. Utleie av borettsenhet er begrenset til tre år, og forutsetter at andelseieren selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to årene før søknaden om utleie. Tiden for utleie gjelder kun èn gang i løpet av tiden andelseieren eier leiligheten, ref. Lov om burettslag. § 5-5.Overlating av bruken for opptil tre år

**Forslag til vedtak – bruksoverlating (utleie) - ny tekst i Vedtekter § 16:** Bruksoverlating av andelsleilighet reguleres av burettslagslova § 5-5.

Andelseier kan, etter skriftlig søknad til styret, overlate bruken av hele boligen for en periode på inntil tre år, forutsatt at andelseieren selv har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene før søknaden fremsettes.

Styret skal godkjenne bruksoverlating dersom lovens vilkår er oppfylt, med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte.

Samlet bruksoverlating etter denne bestemmelsen kan ikke overstige tre år per andelseier, med mindre annet følger av loven.

Søknad om bruksoverlating skal inneholde opplysninger om leietaker, herunder navn og kontaktinformasjon, samt opplysninger om leieforholdets varighet.

Borettslaget kan kreve et rimelig behandlingsgebyr fastsatt av styret. Per dags dato er gebyret kr 2 000,-.

**Forslag til vedtak:**
Husordensreglene punkt 14 og 15 fjernes, og vedtektene §16 endres og erstattes med teksten i henhold til beskrivelsen.

✓ **Vedtatt.**

## 10. Valg av tillitsvalgte

**Valgkomiteens innstilling**

Følgende personer innstilles til nytt styre i Utsiktstoppen borettslag:

Ny styreleder: Kristin Gjøvikli, leilighet 1001, Hasleveien 26
Nytt styremedlem: Peter Dionysios Alsén, leilighet 801, Hasleveien 26
Styremedlem Sander Paulsen Mo forsetter til 30.06.2027, leilighet 501, Hasleveien 26

Varamedlemmer:
Karianne Hassel, leilighet 803, Hasleveien 26
Ursula Barbara Deutscher, leilighet 203, Hasleveien 26

Nye medlemmer til valgkomiteen velges på generalforsamling.

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:
Kristin Gjøvikli

Følgende stilte til valg:
Kristin Gjøvikli

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Peter Dionysios Alsén

Følgende stilte til valg:
Peter Dionysios Alsén

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Ursula Barbara Deutscher
Karianne Hassel

Følgende stilte til valg:
Ursula Barbara Deutscher
Karianne Hassel

**Valgkomité (1 år)**

Følgende ble valgt:
Lisa Mari Mortensen

Følgende stilte til valg:
Lisa Mari Mortensen

**VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET UTSIKTSTOPPEN (org.nr 989 986 694)**
Vedtatt på generalforsamling 12.06.2007
Sist endret på generalforsamling 29.04.2026

---

## § 1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål.

Borettslaget Utsiktstoppen, med forretningskontor i Oslo, er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring og leie ut boliger i slike bygg til andelseiere.

Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål av andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Borettslaget er ikke tilknyttet noe boligbyggerlag.

Videre har borettslaget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes interesser.

## § 2. Andeler – ansvar.

Andelenes pålydende skal være på fem tusen - 5000 - kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

## § 3. Andelseierne.

Bare enkeltpersoner kan være andelseiere i borettslaget (fysiske personer). Ingen enkeltpersoner kan eie mer enn én andel.

Likevel kan borettslaget tegne og eie andeler med de begrensninger som følger av borettslagsloven.

Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet, innen seks måneder etter at pålegget er mottatt, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person styret godkjenner.

Enhver andelseier skal få utlevert ett eksemplar av borettslagets vedtekter og andelsbevis.

**§ 4. Overføring av andel.**

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag, § 4.

En andelseier, som ikke har betalt borettsinnskuddet, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

**§ 5. Godkjenning av ny andelseier.**

Overdragelse av andeler skal meldes skriftlig til styret før overdragelsen skjer. Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Det påløper et innflyttingsgebyr på kr 2 000,- til nye andelseiere. Gebyret skal dekke borettslagets administrasjon av eier/leieskifter, postskilt skader ved innflytting mm. Gebyret gjelder også ved framleie, jfr § 16

Gebyret gjelder ikke ved utleie av hybler knyttet til andelseiers leilighet.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jf § 13 i lov om borettslag.

Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det. Godkjenning kan – utenom de tilfeller som er nevnt – ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseiernes eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst to år har hatt felles husstand med ved sin død. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsene er et nødvendig ledd i bytte av boliger og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen tretti dager etter at det mottok søknad om godkjenning eller annen skriftlig melding om at andel ønskes overført.

I meldingen fra styret skal opplyses om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen tretti dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger, som nevnt i fjerde ledd, er ervervet å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen et år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde ha kjennskap til dette.

Når en andel skifter eier skal den nye eier gi melding til laget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

En erverver av en andel har først rett til å få leie den bolig som er knyttet til andelen når han er godkjent av styret eller styrets avslag er kjent ugyldig ved endelig dom.

## § 6. Forkjøpsrett.

Det er ingen forkjøpsrett i bolaget.

## §7. Styret.

Laget skal ha et styre som består av en leder, to medlemmer og to varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmene er to år.

Generalforsamlingen velger selv styremedlemmer og varamedlemmer. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

## § 8. Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når samtlige medlemmer er til stede og minst to stemmer for vedtaket. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn en tredjedel av samtlige stemmeberettigede.

Styret kan ikke, uten at generalforsamlingen med minst to tredjedel av de av gitte stemmer har samtykket, fatte vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller riving av de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i vedtektenes § 1, tredje ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige husleier.

## § 9. Firmategning.

Leder (nestleder) og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

## § 10. Generalforsamlingen.

Den øverste myndighet i laget er generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel – dog minst fire av andelseierne – skriftlig krevere det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som minst skal være tre dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen, når det settes frem krav om det, senest innen den frist som styret har opplyst om.

Skal et forslag, som etter lov om borettslag vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen. Hvor flere eier en andel i fellesskap, skal disse likevel bare ha én stemme til sammen.

## § 11. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
a) Opptaking av navnefortegnelse.
b) Valg av sekretær/referent og av to personer til å undertegne protokollen.
c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. Årsmelding fra Styret, med Revisors beretning.

3. Årsoppgjøret og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

4. Godtgjøring til Styret og revisor, herunder avgjøres også spørsmålet om hvilken revisor vi skal ha, jf § 13 i disse vedtektene.

5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn de som er angitt i innkallingen.

## § 12 Møteledelse og avstemming.

Generalforsamlingen skal ledes av leder i styret eller en annen møteleder, valgt av generalforsamlingen.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har møteleder ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

## § 13 Revisor.

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor velges i hans sted.

## § 14. Taushetsplikt.

Tillitsvalgte og ansatte i borettslaget plikter å hindre at andre får tilgang til det han eller hun i forbindelse med tjenesten eller arbeidet får vite om:

a) noens personlige forhold
b) tekniske innretninger og fremgangsmåter samt drifts- eller forretningsforhold som det vil være av konkurransemessige betydning å hemmeligholde av hensyn til den opplysningen angår.

Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Han eller hun kan heller ikke utnytte opplysninger som nevnt i denne paragraf i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

## § 15. Endring av vedtekter og stiftelsesvilkårene.

Endring av vedtektene kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

## § 16. Bruksoverlating.

Bruksoverlating av andelsleilighet reguleres av burettslagslova § 5-5.

Andelseier kan, etter skriftlig søknad til styret, overlate bruken av hele boligen for en periode på inntil tre år, forutsatt at andelseieren selv har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene før søknaden fremsettes.

Styret skal godkjenne bruksoverlating dersom lovens vilkår er oppfylt, med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte.

Samlet bruksoverlating etter denne bestemmelsen kan ikke overstige tre år per andelseier, med mindre annet følger av loven.

Søknad om bruksoverlating skal inneholde opplysninger om leietaker, herunder navn og kontaktinformasjon, samt opplysninger om leieforholdets varighet.

Borettslaget kan kreve et rimelig behandlingsgebyr fastsatt av styret. Per dags dato er gebyret kr 2 000,-.

## § 17. Garasjeanlegg.

Garasjeplassene skal borettslaget leie ut, fortrinnsvis til andelseiere i borettslaget. I samsvar med iHUS- kontrakten, skal leierett følge den enkelte leilighet og kan overdras sammen med denne. Ved opphør grunnet oppsigelse eller mislighold tilfaller leieretten andelseiere på venteliste. Oppsigelsestid er vanligvis tre måneder. Pris for leie av garasjeplassene blir til enhver tid fastsatt av borettslagets styre. Fremleie må godkjennes av styret.

## § 18. Fasadeforandringer.

Andelseiere som vil gjennomføre fasadeforandringer som for eksempel å sette opp lysarmatur på veranda, skal først søke styret om godkjennelse og styret kan ikke under noen omstendigheter godkjenne forandringer som skjemmer den opprinnelige arkitektur.

## § 19. Husordensregler.

Beboerne skal overholde husordensreglene som vedtas av generalforsamlingen. Brudd på reglene kan medføre tiltak fra styret og i verste fall oppsigelse av andelen.

## § 20 Videoovervåking

Videoovervåking av borettslagets fellesområder/garasjeanlegg er tillatt, for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hærverk, tyveri og vold i borettslagets fellesområder/garasjeanlegg.

## § 21. Forholdet til Lov om burettslag.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om burettslag av 6. juni 2003.

# Ordensreglement for Utsiktstoppen borettslag

*Hensikten med ordensregler er først og fremst å opplyse om hva det betyr å bo sammen i et bofellesskap, men har også til hensikt å kunne fungere som en korrektiv rettesnor.*

**ALMINNELIGE ORDENSREGLER**

1. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre beboere. Det er ikke tillatt å riste tepper, lufte dyner o.l. fra balkongene eller gjennom vinduer.

2. Sittegruppen, området rundt, og grill skal ryddes og rengjøres etter bruk.

3. Utgangsdørene skal holdes låst. Dersom noen beboere eller andre må holde utgangsdørene oppe f.eks. ved av-/pålessing fra bil o.a., må vedkommende sørge for at døren blir forsvarlig låst. Branntrapp er blokkens rømningsvei og skal ikke benyttes som utgangsdør. Døren ut fra branntrappen på utsiden av bygget skal til enhver tid være lukket.

4. Oppdager man feil og mangler på fellesarealer plikter man å melde dette til styret.

5. Alle boder skal holdes forsvarlig låst og det er ikke tillatt å oppbevare bensin/gass i kjellerboden – dette gjelder også hvis eksempelvis en moped oppbevares i boden.

**RO**

6. Det skal være ro i leiligheter og trappeoppganger mellom **kl 23.00 og 06.00.**
   Av hensyn til naboer og den begrensede lydisoleringen mellom boenhetene, bes alle om å bruke sunn fornuft ved bruk av TV, radio, stereoanlegg, lydsystemer, vaskemaskiner, glade gjester på balkongen ol.

7. Støyende arbeid i leiligheten (som bl.a. oppussing) skal **kun skje mellom 7.00 – 20.00 mandag til og med fredag, og mellom 10.00 – 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal ikke slikt arbeid utføres.**
   Slikt arbeid skal avtales direkte / varsles skriftlig de berørte naboer minst 48 timer før arbeidet tar til.

**HUSDYR**

8. Husdyr skal ikke være til sjenanse, hunders avføring på uteområder skal fjernes, hunders graving i plen og bed unngås og katter skal passes på slik at sjansen for at de blir innestengt i heis/kjeller og gjør fra seg i oppgangen unngås.

**AVFALL OG RETURAVFALL**

9. Alle søppelposer med restavfall skal knytes godt igjen og legges i søppeldunkene i søppelhuset. Disse søppeldunkene er kun til restavfall. Det anmodes om at grønne og blå gjenvinningsposer benyttes. Disse fås gratis hos alle dagligvareforretninger.

10. Oppussingsavfall og spesialavfall må kjøres vekk av den enkelte beboer.

11. Den enkelte beboer oppfordres til å bruke returpunktene for glass/metall i nærområdet.

    Avfall og papir skal ikke under noen omstendigheter settes utenfor konteinere eller søppelhuset.

12. Det er ikke tillatt å sette søppelposer i oppgangen.

Papirbeholderen tømmes 1 gang pr. uke (mandag) og avfallsbeholderen tømmes 3 ganger pr. uke (mandag, onsdag, fredag), pt.

**PARKERING**

13. Borettslaget disponerer 3 – tre – parkeringsplasser. Disse er kun beregnet for gjester til borettshavere og skal ikke disponeres av borettshavere. Maks tid for bruk er 3 døgn sammenhengende. Parkerte biler som står utover lovlig tid, eller bilen tilhører borettshaver, borttaues for eiers omkostninger.
    Det er under ingen omstendighet tillatt å la biler gå på tomgang utenfor blokken.

**UTLEIE AV BORETTSENHET**

14. Utleie av leiligheter må kun skje etter søknad og eventuell innvilgelse fra styret i borettslaget. En godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

15. Utleie av borettsenhet er begrenset til tre år, og forutsetter at andelseieren selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to årene før søknaden om utleie. Tiden for utleie gjelder kun èn gang i løpet av tiden andelseieren eier leiligheten, ref. Lov om burettslag. § 5-5.*Overlating av bruken for opptil tre år.*

**BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER**

16. Bygningsmessige endringer som kan påvirke bærende elementer i bygningen må ikke foretas.

17. Overflatebehandling av balkongdekke/balkongtak skal kun skje med produkter godkjent/anvist av styret.

18. Beboer/eier holdes økonomisk ansvarlig for kostnader som påføres borettslaget dersom reglene ikke overholdes.

19. Beboer/eier har det fulle ansvar for at tiltak utføres forsvarlig, forskriftsmessig og fagmessig. Med forskriftsmessig menes også at fagarbeid skal utføres mot kvittering og garanti.

**BRANNSIKRING**

20. Trappeoppgang, kjellergang, søppelrom og garasje må holdes ryddig. Disse arealene skal ikke benyttes til lagring eller oppbevaring av gjenstander.

21. Alle beboere plikter å sette seg inn i gjeldende branninstruks, orientere seg om slukkeutstyr og rømningsveier, samt er ansvarlige for at rømningsveier ikke er blokkert.

22. Garasjen skal kun benyttes til parkering av kjøretøy. Oppbevaring av bildekk og annet materiell kan oppbevares i beboernes boder og skal ikke være til sjenanse for øvrige parkeringsplasser eller fellesareal i garasjen. Lett antennelig materiell (gass, bensin, olje, etc.) er ikke tillatt oppbevart i garasje.

---

Vedtatt på generalforsamling 09.05.2016

# Plan- og bygningsetaten

Dato: 15.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539906
Deres ref:

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 126, BNR. 11.

Vi viser til bestilling av  for eiendom gnr. 126, bnr. 11.

**GNR. 126 BNR.  11**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.11.1879.

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

**1920 m².**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.


## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

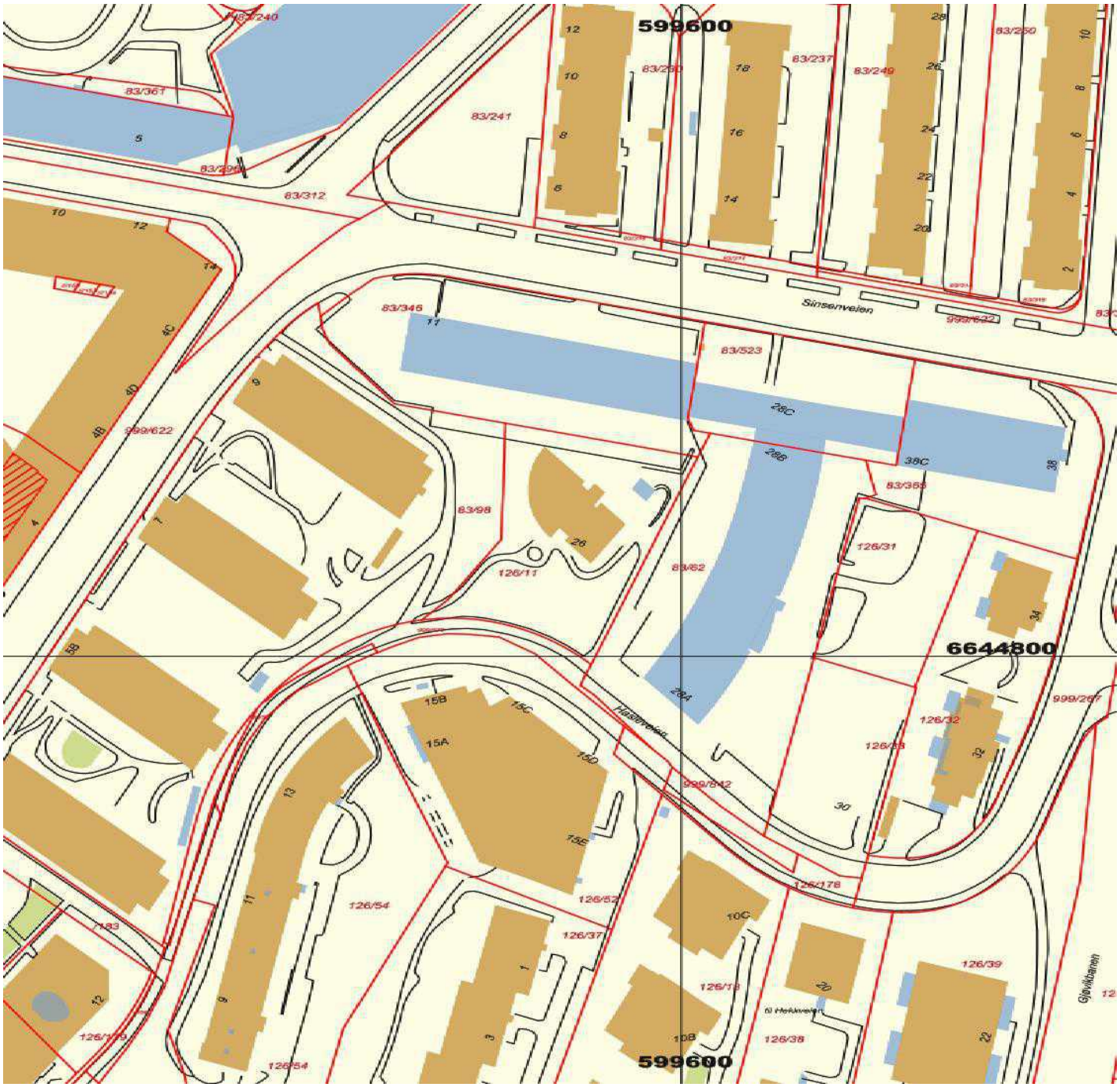
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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




Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

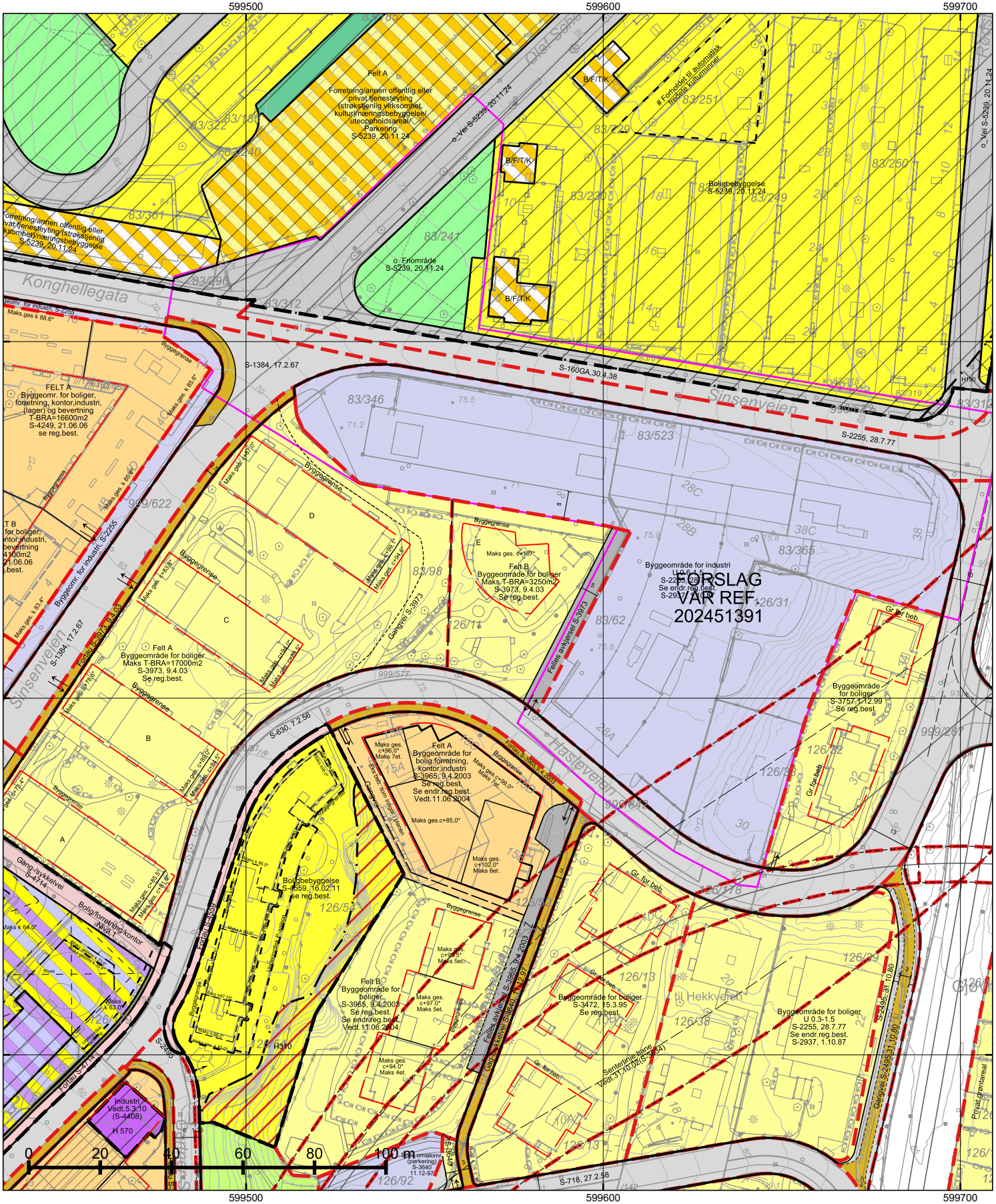
## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 163090/ 86539906
Deres ref.:
Adresse: Hasleveien 26
Kommentar:
Gnr/Bnr: 126/11

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

Se tegnforklaring på eget ark




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.09.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 163090/ 86539906

Deres ref.:

Adresse: Hasleveien 26

Kommentar:

Gnr/Bnr: 126/11

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1340 - Industri
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1802 - Bolig/forretning/kontor
- 1810 - Forretning/kontor
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2010 - Veg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3040 - Friområde

- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

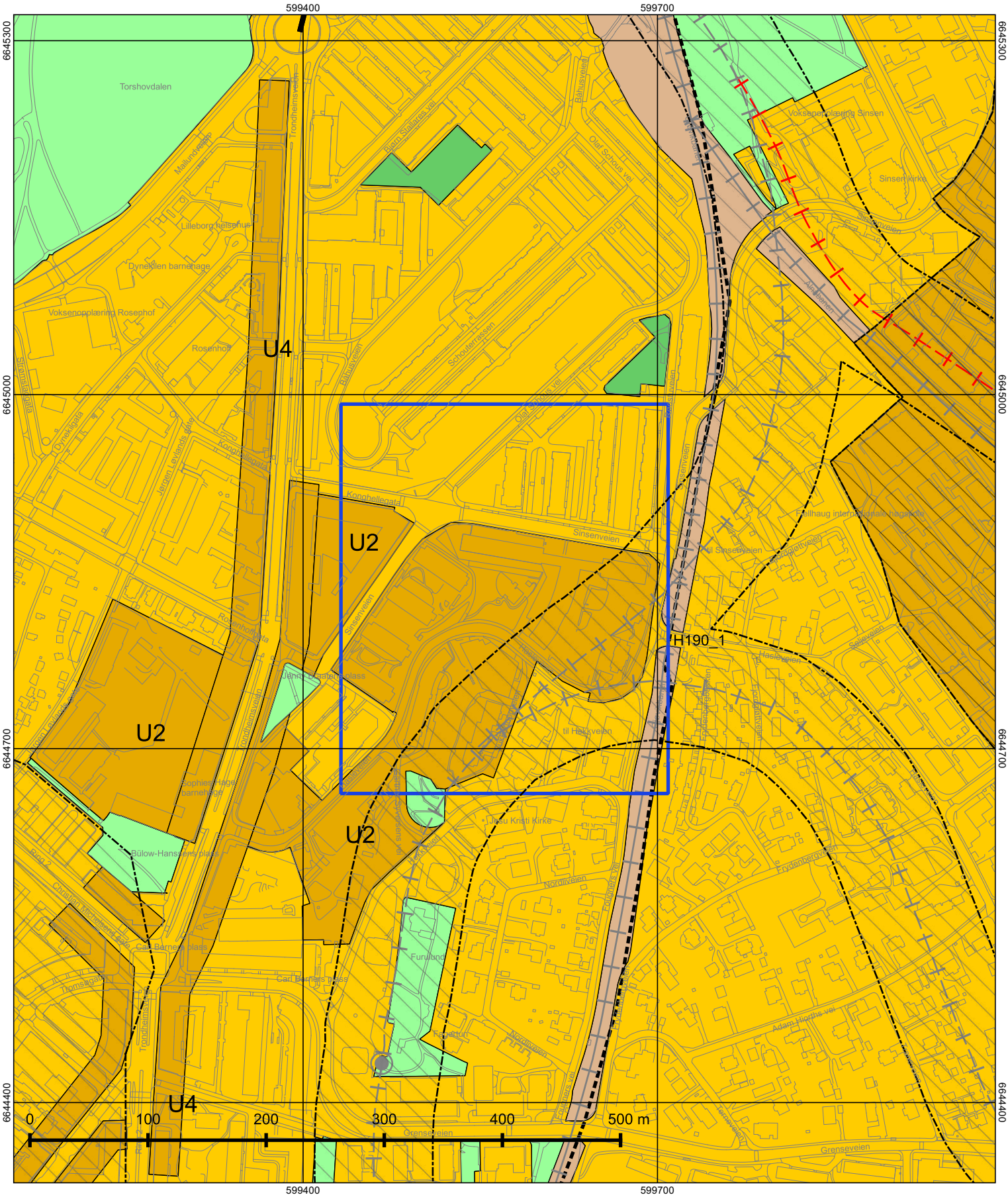
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163090/86539906
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# S-3973

Endret reguleringsplan med reg.best. for Sinsenveien 3 m.fl. som omreguleres til: Byggeområde-boliger, offentlig trafikkomr.- fortau, fellesområde-felles avkjørsel.

**Vedtaksdato:** 09.04.2003
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 199909956
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** 199909956

Dokumentet består av 3 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 FOR SINSENVEIEN 3 MFL.**

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket IIP 00109 og datert 19.03.01, revidert 23.04.02.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- byggeområde for boliger (felt A og B)
- offentlig trafikkområde (fortau)
- fellesområde (felles avkjørsel)

Det kan innpasses forretning og kontor i deler av 1. etasje mot Sinsenveien, se § 4.

§ 3. *Plassering og høyder*
Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser og med de maksimale gesimshøyder som vist på plankartet. Lamellenes dybde skal være maks. 12,0 m. I tillegg kan det tillates balkonger og karnapper som samlet ikke må overstige 2/3 av fasadens lengde, såfremt de er utformet i harmoni med bebyggelsen forøvrig. Punkthusets bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 275 $m^2$. Garasjeanlegg under terreng tillates bygget utenfor byggegrenser og inntil nabogrense. Gesimshøyden skal øke diagonalt evt. trappes opp fra Sinsenveien til Hasleveien, se § 6.
Bygg A: maks. 4 - 8 et.
Bygg B: maks. 5 - 8 et.
Bygg C: maks. 6 - 9 et.
Bygg D: maks. 6 - 10 et.
Bygg E: maks. 12 et.

§ 4. *Utnytting*
Felt A: Maksimalt tillatt bruksareal, T-BRA = 17 000 $m^2$.
Felt B: Maksimalt tillatt bruksareal, T-BRA = 3 250 $m^2$.

Bruksareal for forretning og kontor skal ikke overstige T-BRA = 500 $m^2$. Kjelleretasje som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, skal ikke medtas i T-BRA.
Det tillates garasjeanlegg under terreng på til sammen maksimalt 5 000 $m^2$ BRA.

§ 5. *Uteoppholdsareal*
Minste uteoppholdsareal pr. bolig skal være 30 $m^2$, hvor hoveddelen skal være på terreng. Utearealene mellom lamellene skal planeres/terrasseres, og gis en god utforming som skiller mellom uteoppholdsarealer og gaterom. Areal med stigning mer enn 1:3, og nødvendig areal for kjøreatkomst skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

§ 6. *Utforming*
Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Lange fasader og store volumer skal brytes opp for å motvirke monotoni og gi et slankt uttrykk. Lamellenes utforming mot Sinsenveien og Hasleveien skal vies spesiell oppmerksomhet for å nedtone høydevirkningen.

§ 7. *Leilighetsfordeling*
Det tillates ikke ettroms leiligheter og det skal være minimum 60 % 3-roms leiligheter eller større hvor 4-roms leiligheter eller mer skal utgjøre 30 % av disse. Ensidig nord eller nordøstlig belyste leiligheter tillates ikke.
For felt B kan det i spesielle tilfeller hvor det dokumenteres at det foreligger en langsiktig avtale med minst 10 års varighet med en organisasjon tilknyttet lærested for høyere utdanning og som forvalter utleie av studentboliger, tillates at leilighetsstrukturen fravikes i behandling av rammesøknad.
Likeledes kan leilighetsstrukturen samt forbud mot ensidig nord- eller nordøstlig belyste leiligheter fravikes i felt A ved behandling av rammesøknad dersom det dokumenteres at det skal etableres borettslag eller utleieselskap hvor vedtektene/leiekontraktene forutsetter bygging av ungdomsboliger.

§ 8. *Utomhusplan*
Sammen med søknad om rammetillatelse for oppføring av nybygg, skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde del av planområdet samt fellesarealer i målestokk 1:500/1:200 når dette

ikke er opparbeidet.
Utomhusplanen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, sikring av løsmasse/fjell, forstøtningsmurer, beplantning og vegetasjon, opparbeiding av areal for opphold, tilrettelegging for funksjonshemmede, oppstillingsplass for renovasjon, gang- og kjøreatkomst og parkering for bil og sykler. Det skal opparbeides fortau og beplantning langs Sinsenveien innenfor planområdet. Større eksisterende trær skal søkes bevart. Planen skal også vise utforming av gangforbindelsen fra Sinsenveien til Hasleveien
Utomhusplanen skal være godkjent av Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse gis. Utearealer og anlegg skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse kan gis.

§ 9. *Atkomst og parkering*
Det skal være 2 avkjørsler til boligene fra Sinsenveien og det skal være 1 avkjørsel fra Hasleveien som vist med piler på plankartet. Avkjørslene kan tillates erstattet, hvis det foreligger tinglyste erklæringer om felles atkomst sammen med Sinsenveien 3 og Hasleveien 10 i sør og med Sinsenveien 11 i nord, begge fra Sinsenveien.
All parkering skal anlegges i parkeringsanlegg under terreng. Antall parkeringsplasser skal være minimum 0,65 parkeringsplasser pr. bolig og 5 parkeringsplasser til 500 $m^2$ BRA forretning/kontor. Minst 5 % av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede.
Det skal anordnes minimum en sykkelparkering pr. leilighet for beboerne.
I tilfelle godkjennelse av og bruk ihht. § 7, kan parkeringkravet fravikes i forbindelse med behandling av søknad om rammetillatelse.

§ 10. *Felles avkjørsel*
Felles avkjørsel skal være felles for følgende eiendommer: gnr. 83 bnr. 62, gnr. 126 bnr. 35 og senere utskilte parseller fra disse.

§ 11. *Støy- og luftforurensing*
Bebyggelsen skal sikres mot støy fra vei og jernbane i henhold til de laveste grenser i Miljøverndepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende skriv. Plan for støybeskyttelse må foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før brukstillatelse gis.
Luftforurensing skal tilfredsstilles i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.
Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til «Anbefalte faglige normer for inneklima» fra Statens institutt for Folkehelse (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for områdeutvikling

Veidekke Entreprenør As
pb.506 Skøyen
0214 OSLO

Dato: 26 MAI 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407854-68 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Berit Raae | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | HASLEVEIEN 26 | Eiendom: | 126/11/0/0 |
| Tiltakshaver: | As Naturbetong | Adresse: | Bogstadveien 27B, 0355 OSLO |
| Søker: | Veidekke Entreprenør As | Adresse: | pb.506 Skøyen, 0214 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

# FERDIGATTEST - HASLEVEIEN 26

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by 23/5-08

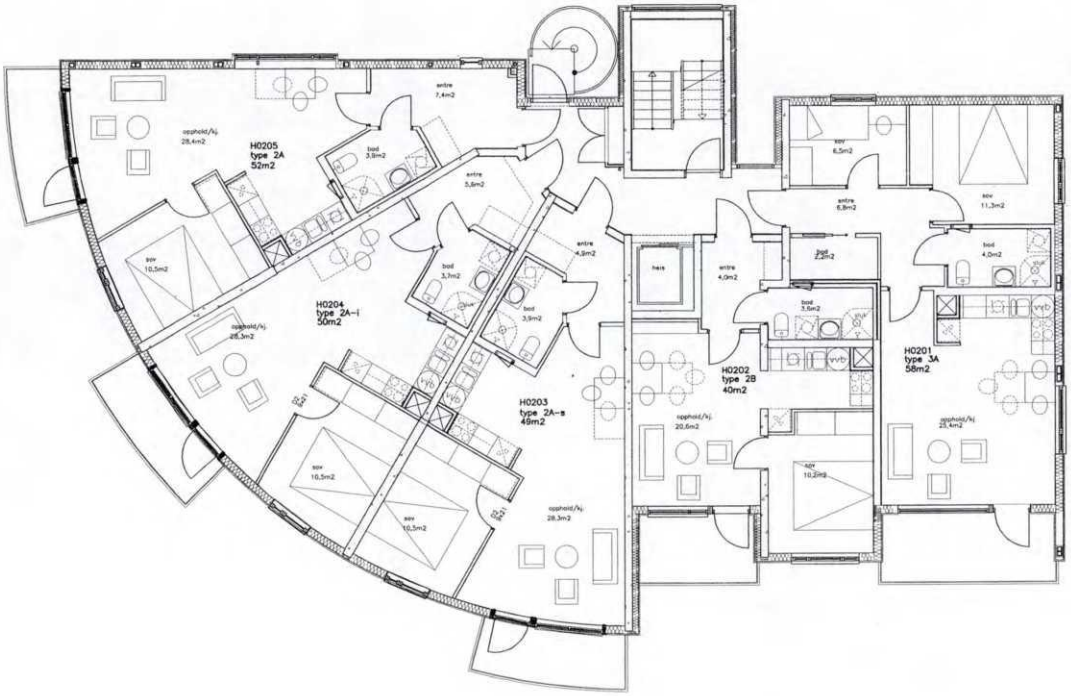
Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

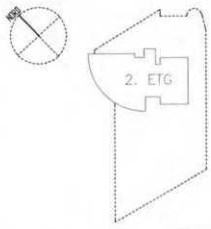
Målfrid Nymes
Avdelingsenhetsleder

Kopi til:
As Naturbetong, Bogstadveien 27B, 0355 OSLO

MERKNAD:

OVERTATT TEGNING FRA SAMARK
UTARBEIDET I SAMARBEID MED VEIDEKKE




R I E

R I V

R I B

A R K LILLESTRØM ARKITEKT KONTOR AS

NATURBETONG

| | målestokk | tegningsstatus | dato |
|---|---|---|---|
| | 1:100 | ENDRINGSMELDING | 28.11.05 |

LILLESTRØM ARKITEKTKONTOR AS

2. ETG. PLAN

| oppdragsnummer | fag | tegningsnummer | revisjon |
|---|---|---|---|
| LA 0506 | A R K | A 2.01.02 | — |

# Hasleveien 26

Nabolaget Hasle/Carl Berners plass østre - vurdert av 240 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Sinsen skole (1-7 kl.)<br>603 elever, 30 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Akademiet realfagsskole Oslo (7-10...<br>160 elever, 12 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Hasle skole (1-7 kl.)<br>757 elever, 40 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Frydenberg skole (8-10 kl.)<br>498 elever, 30 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Wang Ung Oslo (8-10 kl.)<br>380 elever, 13 klasser | 12 min<br>0.9 km |
| Hersleb videregående skole | 20 min |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser | 22 min<br>1.8 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Rosenhoff<br>Linje 17 | 4 min<br>0.3 km |
| Rosenhoff<br>Totalt 7 ulike linjer | 4 min<br>0.3 km |
| Carl Berners plass<br>Linje 5 | 7 min<br>0.5 km |
| Tøyen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 16 min<br>1.4 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 9 min<br>3.1 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Støperiet barnehage (1-5 år)<br>206 barn | 3 min<br>0.3 km |
| Sophies Hage barnehage (0-5 år)<br>73 barn | 6 min<br>0.4 km |
| Dynekilen barnehage (1-5 år)<br>140 barn | 7 min<br>0.5 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Rosenhoff | 3 min |
| Kiwi Hasleveien | 3 min |

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

| | |
|---|---|
| Carl Berner passasjen | 3 min |
| Apotek 1 Carl Berner | 3 min |
| Vinmonopolet Carl Berner | 3 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Lindeberglia Ballbinge | 4 min |
| Rosenhoff | 7 min |
| CrossFit Yggdrasil | 2 min |
| Mudo Gym Carl Berner | 2 min |

«Bra kollektivtilbud, sentrumsnært.»

— Sitat fra en lokalkjent

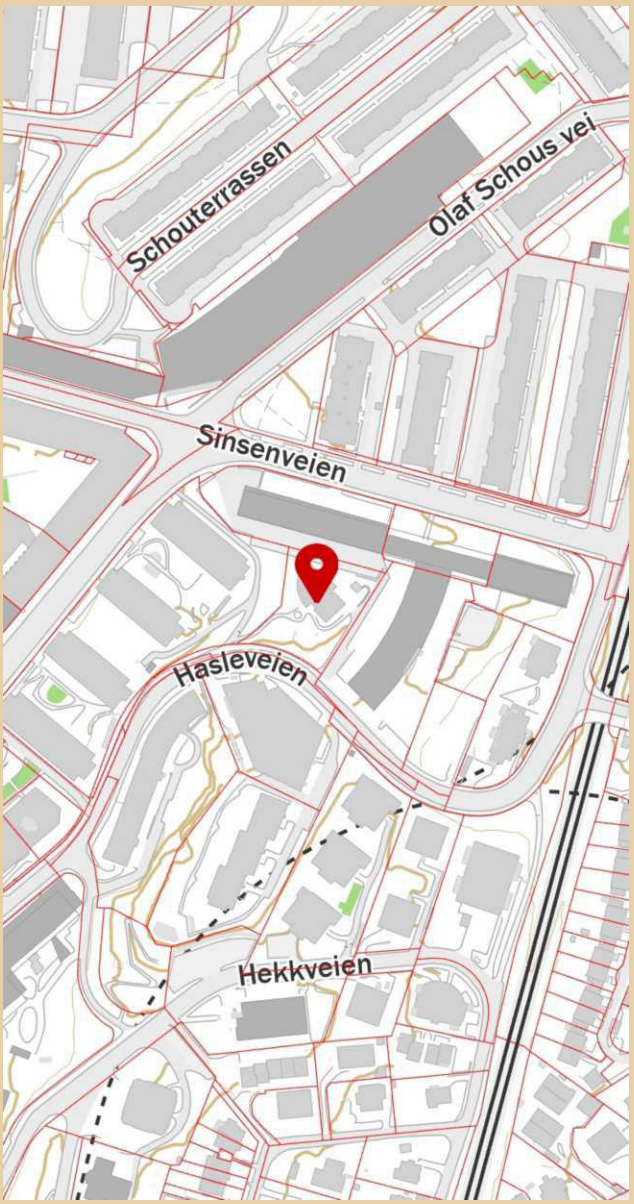
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 97/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Buss
- Trikk




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:**
Hasleveien 26, 0571 Oslo
Gnr. 126, Bnr. 11, andelsnr. 205 i UTSIKTSTOPPEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
186260289


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Allé

**Saksbehandler:** Melinda Vora

**Telefon / Mobil:** 22 44 00 22 / 474 86 020

**E-post:** melinda@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.

---