PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

TRYGVE STRØMBERGS VEI 16 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

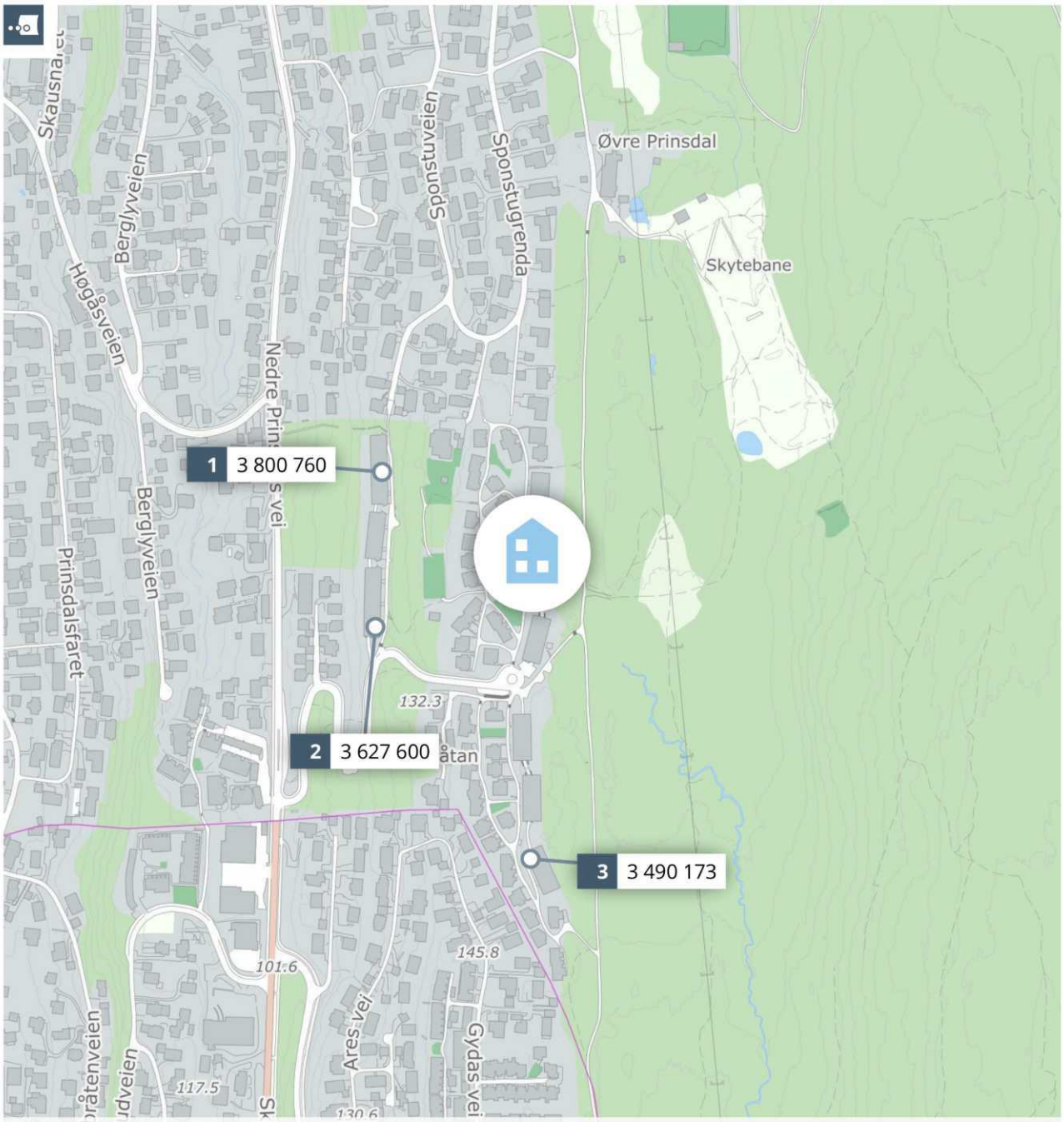
Vedtekter og husordensregler

Årsmøtedokumenter

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TRYGVE STRØMBERGS VEI 16 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 26.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Trygve Strømbergs vei 16 A, 1263 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1979

GNR 188 BNR 15 FNR 0 SNR 17 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS ØVRE PRINSDAL

Verdivurdert til

3 500 000

39 186	3 539 186	65 540
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	54 m²	5 m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Byggeår						1979

Fellesutgifter	3 589
Formue	8 679
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Trygve Strømbergs vei 6 B 61 m² 1979 1. etg 1 sov	08.06.2026	3 750 000	**3 750 000**	50 760	3 800 760	**62 308**
2 Trygve Strømbergs vei 2 A 55 m² 1978 2. etg 1 sov	02.09.2025	3 500 000	**3 580 000**	47 600	3 627 600	**65 956**
3 Trygve Strømbergs vei 17 A 54 m² 1979 2. etg 1 sov	13.02.2026	3 550 000	**3 450 000**	40 173	3 490 173	**64 633**

Ofte er beliggenheten like viktig som selve leiligheten, og i dette tilfellet får man begge deler. Med umiddelbar nærhet til kjøpesenter, kollektivtransport og dagligvare er denne leiligheten perfekt for de som verdsetter tid og tilgjengelighet.

Leilighetens kvaliteter er mange, og boligen er nylig blitt oppusset med blant annet nytt baderom, kjøkken, gulv og elektrisk arbeid. Tidsriktige toner på vegger og himling er gjennomgående i leiligheten, og det følger med en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Boligen er bestående av en romslig stue med god plass til spisebord og sittegruppe, en vestvendt balkong med gode solforhold og flott utsyn, nytt baderom og soverom vendt mot rolig tun uten gjennomgangstrafikk.

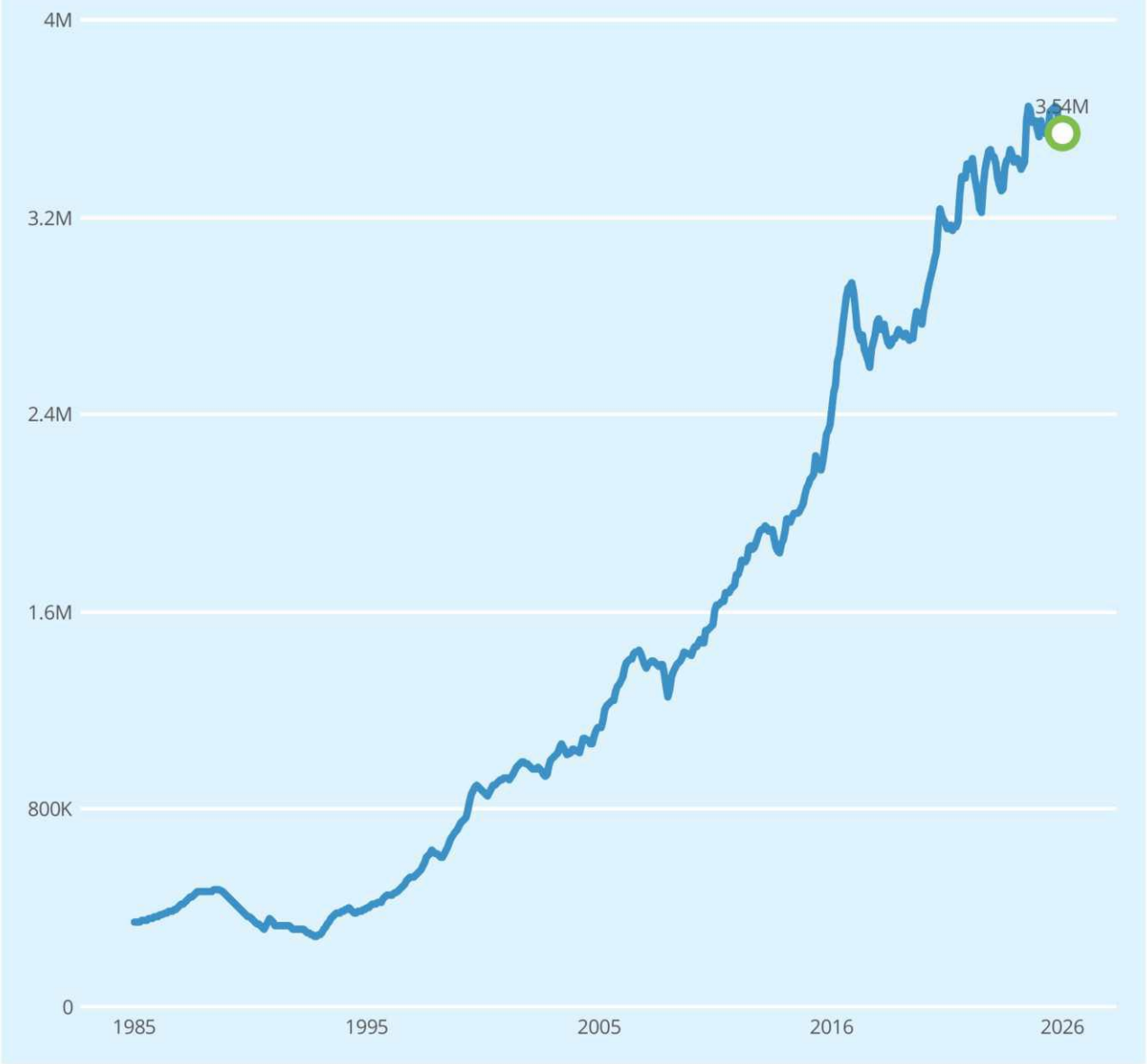
Leiligheten har en flott beliggenhet i skogkanten og ligger i et veletablert område sentralt på Øvre Prinsdal.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.09.1992		24.09.1992	-	240 000	-	240 000	2
30.01.1985		30.01.1985	-	114 600	-	114 600	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Sist overføring var fra familiemedlem.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i ØVRE PRINSDAL grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i ØVRE PRINSDAL grunnkrets siste 12 mnd

13
leiligheter solgt

4 431 000 Salgspris i snitt
4 415 000 Prisantydning i snitt
4.4M

Solgt i snitt i løpet av
43
dager

for 1.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

65 540 Trygve Strømbergs vei 16 A
Totalpris 3 539 185

55 280 Søndre Nordstrand bydel i snitt siste 12 mnd

54 240 ØVRE PRINSDAL grunnkrets i snitt siste 12 mnd

Frontline Grunerløkka Eiendomsmegling AS
v/Milan Pejic
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: milan.pejic@privatmegleren.no

Deres ref.: 302260110 . Vår ref.: 2947-1-1517 Dato: 08.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Øvre Prinsdalsbråten boligsameie
Organisasjonsnr:	971275553
Seksjonseier:	Skybak, Tom Verner
Medeier:	
Leilighetsnummer:	1517
Adresse:	Trygve Strømbergs Vei 16 A, 1263 OSLO
Seksjonsnummer:	1517
Gnr.	188
Bnr.	15

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 774414.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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.

Hver seksjon har tilgang til 1 garasjeplass (162 seksjoner/ garasjeplasser). I tillegg er det 18 utleieplasser som kan leies for bil nr. 2. Kontakt styret om det er aktuelt.
Alle har garasje som følger boligen. I tillegg er det utleieplasser for beboerne som leies ut via styret. Felles varmtvann for alle blokkene - ikke rekkehusene. Avregnes via Techem en gang i året og det betales akonto. Ved eierskifter MÅ målere avleses og avlesningsskjema fylles ut av selger og kjøper for så og sendes inn til Techem AS. (Skjemaet lastes ned fra hjemmesiden til Techem - eierskifteskjema .) Skjemaet sendes pr e-post til: info@techem.no. Avregningsperioden går fra 01.01.-31.12. hvert år. Nøkler bestilles ved henvendelse til styret v/Ingar Jensen ingarjens@gmail.com, kr 409 inkl. mva pr. stk + levering. Festekontrakt Oslo Kommune, dokumenter/informasjon fås hos kommunen. Selskapet har gnr 188 bnr 15 og 16. På grunn av to stk bruksnummer hvor samme seksjonsnummer gjelder blir vår informasjon følgende: Alle boligene i bruksnummer 15 har seksjon 1 - 84 og har fått nummerserie 1501 - 1584 Alle boligene i bruksnummer 16 har seksjon 1 - 78 og har fått nummerserie 1601 - 1678 VVil gjøre oppmerksom på at en del seksjoner har satt opp pergolaer som ikke er godkjent av styret/ årsmøtet og søkt plan- og bygg. Dette er seksjonseiers ansvar/ risiko. Sameiet informerte beboerne på årsmøtet i 2026 om at det blir endel vedlikehold i årene fremover og at sameiet må belage seg på enten låneopptak eller kapitalinnkalling.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207625957
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,55%
Restsaldo	10 422 748,00
Innfrielsesdato:	30.08.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	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: 3 716,15,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Varmtvann	283,00	156,00 fra 01.07.2026
Renhold/matteskift	200,00	
Felleskostnader	2 754,15	
Bredbånd	479,00	

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:	276,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 865,-
Annen formue:	8 679,-
Gjeld:	61 888,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207625957
Restsaldo:	39 185,77
Kapitalkostnader:	416,25
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 39 185,77,-, 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 Stine Hermandsen Veiberg pr. e-post: stine.veiberg@obos.no eller telefon: 22 86 56 19.

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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Torkild Strandvik, e-post: ovreprinsdalsbraten@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. 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 pr. 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) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Grünerløkka	Oppdragsnr.	302260110
Addresse	Trygve Strømbergs vei 16 A		
Postnr.	1263	Sted	OSLO
Selgers navn	Tom Verner Skybak		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1992

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Totalrenovering av badet. Membran, rør, sluk, fliser, innredning.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Arbeidsliste og faktura

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt sluk

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

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

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

Lagt nye varmekabler, satt opp nye stikk. Lagt opp belysning.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura og arbeidsliste

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nye rør i kjøkken og bad

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

Nye vinduer i 2013

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført i regi av borettslaget

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet sikringsskap, nye kurser, nye stikk, belysning

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeidsliste og faktura. Utført av Gecom Installasjon AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners 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 26.08.2026

Signert av *Tom Verner Skybak*

Initialer selger:
T V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Trygve Strømbergs vei 16A 1263 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1979
BRA:	59 m^2
BRA-i:	54 m^2
Rapportdato:	24.8.2026 (Gyldig til 24.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	13	2	0	2

Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Trygve Strømbergs vei 16A
1263 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Trekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri
Våtrom - Ventilasjon	- påvist utilfredsstillende tilluft - kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann.
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Badet er nyoppført og ikke tatt i bruk.

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Blomsterkasse på balkong er målt til ca. 57 cm høyde og 74 cm dybde. Løsningen avviker fra dagens ordinære krav til rekkverkshøyde på balkong. Dybden på blomsterkassen kan delvis bidra til fallsikring, men løsningen gir redusert sikkerhet sammenlignet med dagens rekkverkskrav. Forholdet kan medføre økt risiko for fall, særlig ved bruk av balkongen av barn.

Det anbefales nærmere vurdering av fallsikringen. Etablering av forskriftsmessig rekkverk bør vurderes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
24.8.2026	**24.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Tom Verner Skybak**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Rodeløkka Takst AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Rodeløkka Takst AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Trygve Strømbergs vei 16A, 1263 Oslo**						
Kommunenr:	301	Gårdsnr:	188	Bruksnr:	15	Festenr:	
Seksjonsnr:	17	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1979						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:

Boligbygg over 2 etasjer samt kjeller

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av betong/bindingsverk kledd med plater.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**59**	**54** Romfordeling: Entre, bad, stue, kjøkken, soverom.	**5** Romfordeling: Bod på balkong på ca 1,4 m² og bod ii fellesoppgang på ca 3,4 m².	**0**	**12**
Totalt m²	**59**	**54**	**5**	**0**	**12**

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	Terrasse
Balkong på ca 12 m² med utgang fra stue. Vestvendt.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra 2013. Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 fra 1978.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og entredør er skiftet etter byggeår.	
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.3 Takkonstruksjon og loft — TG-1

Type konstruksjon	Innredet loft
Leiligheten ligger i byggets toppetasje og det er flatt tak over som er tekket med pappfolie.	

Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Utvendig inspeksjon	**Ikke inspisert**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Ikke kontrollert**

Det har ikke vært mulig å kontrollere lufting av takkonstruksjonen, da konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Forholdet er derfor ikke vurdert.

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

6.4 Kjøkken **TG-2**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA etablert i 2026 med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Nedsenket oppvaskkum. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Kullfiltervifte over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:

- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluft (kullfiltervifte) over stekesonen. Det er registrert avvik ved avtrekket. En kullfiltervifte fører ikke matos og fuktighet ut av boligen, men resirkulerer luften etter filtrering, noe som gir dårligere fjerning av fukt og os enn ventilator med avkast til det fri.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales, dersom det er praktisk og teknisk mulig, å etablere mekanisk avtrekk med avkast via yttervegg eller over tak. I eldre bygninger er dette ofte vanskelig eller ikke mulig å gjennomføre på grunn av byggets konstruksjon eller felles ventilasjonsløsninger, og det må derfor påregnes at avviket ikke nødvendigvis kan utbedres. Før eventuell endring av ventilasjonsløsningen på kjøkkenet må tiltaket avklares og godkjennes av sameiet eller borettslaget.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Stue: 2, 38 m.

Takhøyder i oppholdsrom er noe under dagens krav i TEK17, som stiller minimum 2,40 meter. På oppføringstidspunktet var kravet lavere, og forholdet vurderes derfor som forskriftsmessig for sin tid. Det bemerkes likevel at lavere takhøyde kan påvirke romfølelse sammenlignet med dagens standard.

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Blomsterkasse på balkong er målt til ca. 57 cm høyde og 74 cm dybde. Løsningen avviker fra dagens ordinære krav til rekkverkshøyde på balkong. Dybden på blomsterkassen kan delvis bidra til fallsikring, men løsningen gir redusert sikkerhet sammenlignet med dagens rekkverkskrav. Forholdet kan medføre økt risiko for fall, særlig ved bruk av balkongen av barn.

Det anbefales nærmere vurdering av fallsikringen. Etablering av forskriftsmessig rekkverk bør vurderes.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør — TG-1

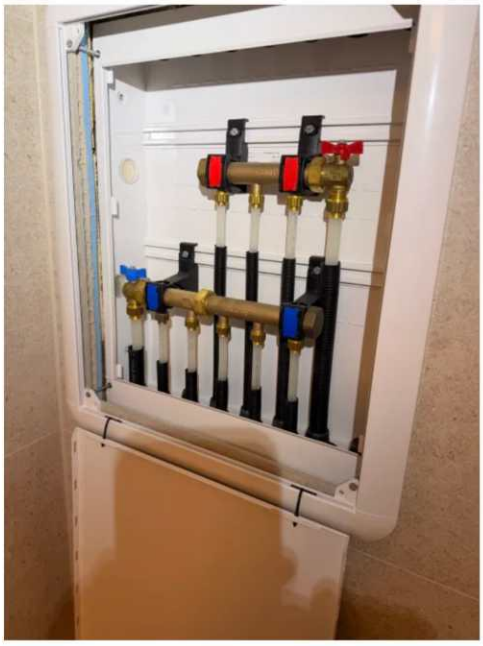
Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2026.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	**TG-1**

6.7 Vannledninger

TG-1



Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2026.	
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Fordelerskap på bad.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Stoppekran i fordelerskap.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering TG-1

6.8 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Kontrollen av det elektriske anlegget er en forenklet vurdering i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18, og det settes ikke tilstandsgrad på bygningsdelen. Sikringskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999, og det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Kursfortegnelse er registrert, og det er ikke observert tegn til varmgang, termiske skader eller utette kabelinnføringer. Eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Ved manglende dokumentasjon anbefales det å innhente samsvarserklæring eller få anlegget kontrollert av registrert elektrovirksomhet.

6.9 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

6.10 Varmtvannsbereder — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

Det er felles opplegg for varmtvann. Varmtvannsberedere er plassert i kjeller og tilhører sameiet. Disse er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

6.11 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Naturlig ventilasjon via avtrekk på bad, klaffventiler på yttervegger og spalteventiler i vinduer.

Oppsummering — **TG-1**



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Våtrommet er oppgradert i 2025, opplyst av dagens eier.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei
Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
Oppsummering overflate gulv	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Banemembran under flis dokumentert utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Klosett

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilasjon	Naturlig ventilasjon
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Ja

Observerte avvik:
- Påvist utilfredsstillende tilluft
- Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

Oppsummering ventilasjon	**TG-2**

Badet er utstyrt med naturlig ventilasjon. Ved kontroll med papirark/røykampulle ble det påvist manglende eller utilstrekkelig avtrekk. Manglende fungerende ventilasjon gir økt risiko for fuktopphopning, kondens og påfølgende muggdannelse i våtrommet. Tiltak for å bedre ventilasjonen bør vurderes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilasjonsforholdene bør vurderes nærmere. Selv om ventilasjonstypen kan ha tilfredsstilt krav ved oppføringstidspunktet, anbefales det å vurdere forbedret ventilasjon for å sikre mer stabil luftutskifting. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt

Badet er nyoppført og ikke tatt i bruk, derfor anses hulltakning som unødvendig.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei
Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**

Badet er nyoppført og ikke tatt i bruk. Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, da dette anses som unødvendig på grunn av badets tilstand. Ved fuktsøk/måling er det ikke registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei
Oppsummering dokumentasjon	**TG-1**

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

V E D T E K T E R

for

Øvre Prinsdalsbråten boligsameie,
org. nr. 971 275 553

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

BESKYTTET

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

BESKYTTET

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Rett til bruk av garasjer

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

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

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

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

4-2 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

4-3 Kostnadsfordeling

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

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

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

4-2 Rettslig disposisjonsrett

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

BESKYTTET

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i) endring av vedtektene

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

BESKYTTET

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

BESKYTTET

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

11-5 Overvåking

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

BESKYTTET

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

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

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

Saksbehandlingstiden på søknader skal ikke overstige en 30 dager.

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

BESKYTTET

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

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

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

§1. Hensikt

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

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

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

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

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

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

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

Andre tider kan avtales særskilt med alle som blir berørt.

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

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

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

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

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

§ 3. Orden i fellesområdene

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

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

§ 4. Avfallshåndtering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

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

§ 7. Bruk av grill – Gjelder kun blokkene

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

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Bruk av avløp og WC

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

§ 9. Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

§ 10. Kjøring og parkering på eiendommen.

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

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

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

Bilvask og reparasjon av bil på eiendommen er ikke tillatt.

§ 11. Lekeapparater

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

§ 12. Antenner

Skjermende kabler må benyttes til fellesantenne anlegget.

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

§ 13. Fyrverkeri

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

§ 14. Ballspill

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

§ 15. Renhold etter barn og voksne

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

§ 16. Oppganger og trapperom i blokkene

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

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

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

§ 17. Fellesrom / bod i blokkene

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

Dører til fellesrom skal holdes låst.

§ 18. Prydbusker, hekker og trær.

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

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

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

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

Vekster som ikke beskjæres vil bli beskåret for seksjonseiers regning.

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

Rømningsveier skal ikke sperres av beplantning.

§ 19. Montering av varmepumpe.

Retningslinjer for montering av varmepumper:

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

b) Installasjon av varmepumpe skal utføres av fagfolk.

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

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

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

f) Kravet til støy gjelder også åpent vindu.

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

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

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

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

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

l) Det må tegnes en serviceavtale på varmepumpen.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 20. Brudd på husordensreglene

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

§ 21. Endring av husordensreglene

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

§ 22. Garasjeregler

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

Fremleie av garasjeplass kan kun skje til seksjonseiers beboere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RETNINGSLINJER FOR ENDRINGER AV BEBYGGELSEN OG/ELLER TOMTEN

§ 1. Påbygg

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

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

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

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

§ 2. Godkjenning av påbygg

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

§ 3. Andre endringer som krever godkjenning av styret

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

§ 4. Kostnader

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

Dette gjelder også vedlikehold.

§ 5. Samtykke fra naboer

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

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

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

§ 6. Endringer som ikke krever godkjenning

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for montering av varmepumper:

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

b) Installasjon av varmepumpe skal utføres av fagfolk.

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

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

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

f) Kravet til støy gjelder også åpent vindu.

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

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

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

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

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

l) Det må tegnes en serviceavtale på varmepumpen.

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

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

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

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

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

§ 8. Pergola

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

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

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

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

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

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

Tegninger og beskrivelser av ferdigbygde pergolaer leveres styret.

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

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

Ikke omsøkte pergolaer

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

§ 9. Gjerder og rekkverk på terrasser

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

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

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for ØVRE PRINSDALSBRÅTEN BOLIGSAMEIE

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret innstiller på styreleder Torkild Strandvik som møteleder

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport 2025-2026 og årsregnskap 2025

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

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

✓ **Vedtatt.**

7. Årshjul, FDV-plan og økonomisk plan

Egen presentasjon

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

Forslag til vedtak:
Årsmøtet tar styrets presentasjon til orientering

✓ **Vedtatt. Kun orienteringssak**

8. "Tuftepark" / utandørs treningspark

Fremmet av: Renate Cuenca-Suarez Sætre

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

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

Forslag til vedtak:

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

9. Separere TV og internett fra felleskostnadene

Fremmet av: Renate Cuenca-Suarez Sætre

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

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

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

10. Rydding i garasjene

Fremmet av: Terje Sandberg

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

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

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

11. RETNINGSLINJER FOR ENDRINGER AV BEBYGGELSEN OG / ELLER TOMTE

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

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

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

Styrets innstilling
Styret innstiller på at årsmøtet vedtar disse reviderte retningslinjene

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

12. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Dette er valgkomiteens innstilling.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Torkild Strandvik

Følgende stilte til valg:
Torkild Strandvik

Styremedlem (2 år)

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

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

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Randi Bentzen
Janne Reitan

Følgende stilte til valg:
Randi Bentzen
Janne Reitan

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2947

ØVRE PRINSDALSBRÅTEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ØVRE PRINSDALSBRÅTEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Det blir ikke trykket opp noen innkallinger til møtet.

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i ØVRE PRINSDALSBRÅTEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller på styreleder Torkild Strandvik som møteleder

Forslag til vedtak

Torkild Strandvik er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport 2025-2026 og årsregnskap 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2947 Årsrapport 2025-2026.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000.

Sak 7

Årshjul, FDV-plan og økonomisk plan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Egen presentasjon

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

Forslag til vedtak
Årsmøtet tar styrets presentasjon til orientering

Vedlegg
2. Prosjekt portefølje 2026 - årsmøte.pdf

Sak 8

"Tuftepark" / utandørs treningspark

Forslag fremmet av:
Renate Cuenca-Suarez Sætre

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Vedlegg

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

Sak 9

Separere TV og internett fra felleskostnadene

Forslag fremmet av:
Renate Cuenca-Suarez Sætre

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

---

Sak 10

Rydding i garasjene

Forslag fremmet av:
Terje Sandberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

RETNINGSLINJER FOR ENDRINGER AV BEBYGGELSEN OG / ELLER TOMTE

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Styret innstiller på at årsmøtet vedtar disse reviderte retningslinjene

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

4. Forslag til retningslinjer ver 2.pdf

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Dette er valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

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

- Torkild Strandvik

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

- Helge Gjerstad
- Ingar Jensen
- Olav Næss

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

- Rebecca Glæserud Dahl Thorsen

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:
188 15 16

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på følgende:

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Øvre Prinsdalsbråten Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

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

Vedlegg 1 13 av 34 2947 Årsrapport 2025-2026.pdf

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefonnr.:
+47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Organisasjonsnr
975 800 679 MVA

Bankkonto:
8397.05.05914

Vedlegg 1 14 av 34 2947 Årsrapport 2025-2026.pdf

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

RESULTATREGNSKAP

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

Dokument-ID 09222115557574793948

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

BALANSE

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

Digital signering, 08.04.2026
Styret i Øvre Prinsdalsbråten Boligsameie

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

Dokument-ID 09222115557574793948

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

Dokument-ID 09222115557574793948

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

Dokument-ID 09222115557574793948

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

Dokument-ID 09222115557574793948

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

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

SUM ENERGIAVREGNING	**100 640**

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

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

NOTE 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

Dokument-ID 09222115557574793948

Prosjekt portefølje

Øvre Prinsdalsbråten Boligsameie
Fra 2026 til 2031
Olav Næss

Hva – Hvorfor – Hvordan – Målsetning

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

Prosjekter, status og forventet oppstart

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

Estimert investerings-/kapitalbehov i MNOK

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

Estimert økonomi

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

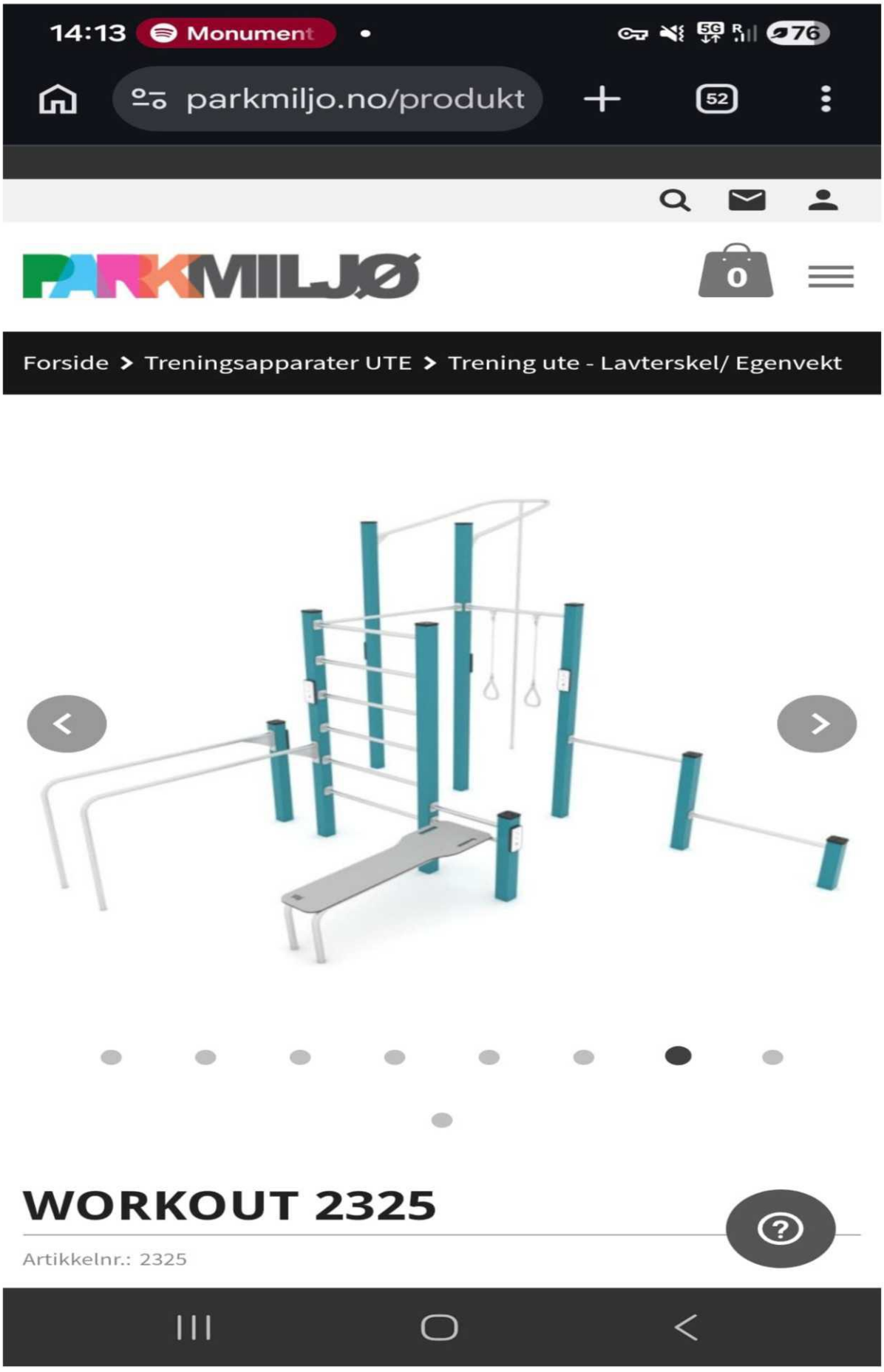
Kapitalbehov i 2026 på MNOK 2,2 vil bli tatt over driften i 2026.

Hva innebærer dette for sameiet?

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

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

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



RETNINGSLINJER FOR ENDRINGER AV BEBYGGELSEN OG/ELLER TOMTEN

§ 1. Påbygg

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

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

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

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

§ 2. Godkjenning av påbygg

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

§ 3. Andre endringer som krever godkjenning av styret

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

§ 4. Kostnader

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

Dette gjelder også vedlikehold.

§ 5. Samtykke fra naboer

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

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

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

§ 6. Endringer som ikke krever godkjenning

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for montering av varmepumper:

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

b) Installasjon av varmepumpe skal utføres av fagfolk.

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

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

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

f) Kravet til støy gjelder også åpent vindu.

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

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

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

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

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

l) Det må tegnes en serviceavtale på varmepumpen.

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

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

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

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

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

§ 8. Pergola

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

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

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

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

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

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

Tegninger og beskrivelser av ferdigbygde pergolaer leveres styret.

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

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

Ikke omsøkte pergolaer

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

§ 9. Gjerder og rekkverk på terrasser

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Approbasjon.

Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted 188/1 blokk 8 Prinsdalsbråten felt B	Journalnr. 7775928	Tegn. nr. 1-2-3-4-5-
Arbeidets art Boligblokk	Innlevert 7.12.77	
Bygningens art		
Byggherre A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3		
Anmelder Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3		

Oslo den, 29. mars 1978. OHO/BH

Søknad om byggetillatelse med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til byplankontorets påtegning av 6.2.78 på kartet, samt byplankontoret, helserådets og brannvesenets uttalelser av henholdsvis 6.2.,28.2 og 13.3.78. Blokk 4 og 9 bør senkes noe, hvilket tydelig fremgår av fasadetegningene mot syd og nord. Sokkelhøyden for B-4 senkes til cote 143.2 for 1.etasjes gulv og for B-9 til cote 137 for 1.etasjes gulv. Eksisterende vegetasjon må søkes bevart og beskyttet under byggetiden. Atkomsten til bygningene for orienterings- og bevegelseshemmede skal være i henhold til byggeforskriftenes endringer av 5.5.76, kap. 26. Boder på balkong eller terrasse må kles innvendig med tennvernende kledning minimum A 20. Det må være rømningsmuligheter via terrassene. Balkongrekkverk må utføres slik at det ikke frister til klatring. Det må redegjøres for konstruksjoner og ventilasjon. Det må redegjøres for sportsboder i samsvar med byggeforskriftenes kap.5?? Bod i trapperom forutsetter disponert av 2-romsleiligheten. Lysflaten i stuer med størrelse 34.6 m² bør økes. Forslag til utvendige farger må innsendes.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [X] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. reguleringsplanen være stadfestet.
- [X] I. redegjørelse for sportsboder være innsendt og godkjent.
- [ ] J.
- [ ] K.
- [ ] L.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid og oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad
ben.

Odd Hanche-Olsen

Skj. B 17

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl. 12.00—14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 1 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før ett-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Oslo kommunale Arbeidstilsyn.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 • 11 50 60

SO/GS

KOPI

Oslo, den 2.10.1981

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.188,bnr.1, blokk 8, Vei 1814, nr. 16 a+b, Oslo 12

Journalnr.
77/3928

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
21.9.1981

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggemelder
Selvaag-Bygg , Holmenveien 19, Oslo 3

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

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

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

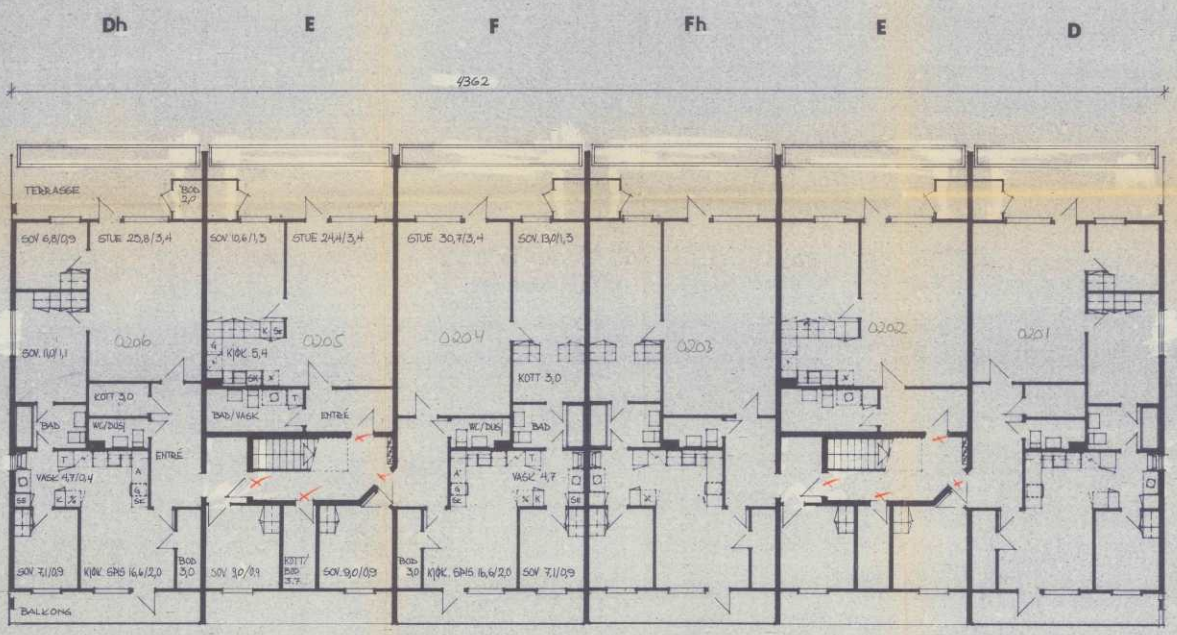
For bygningssjefen

5

Svein Oddby
Overingeniør

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

Skj. c-15. ANDVORD. 4000.



PLAN 2. ETASJE

3

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: PRINSDALSBRÅTEN

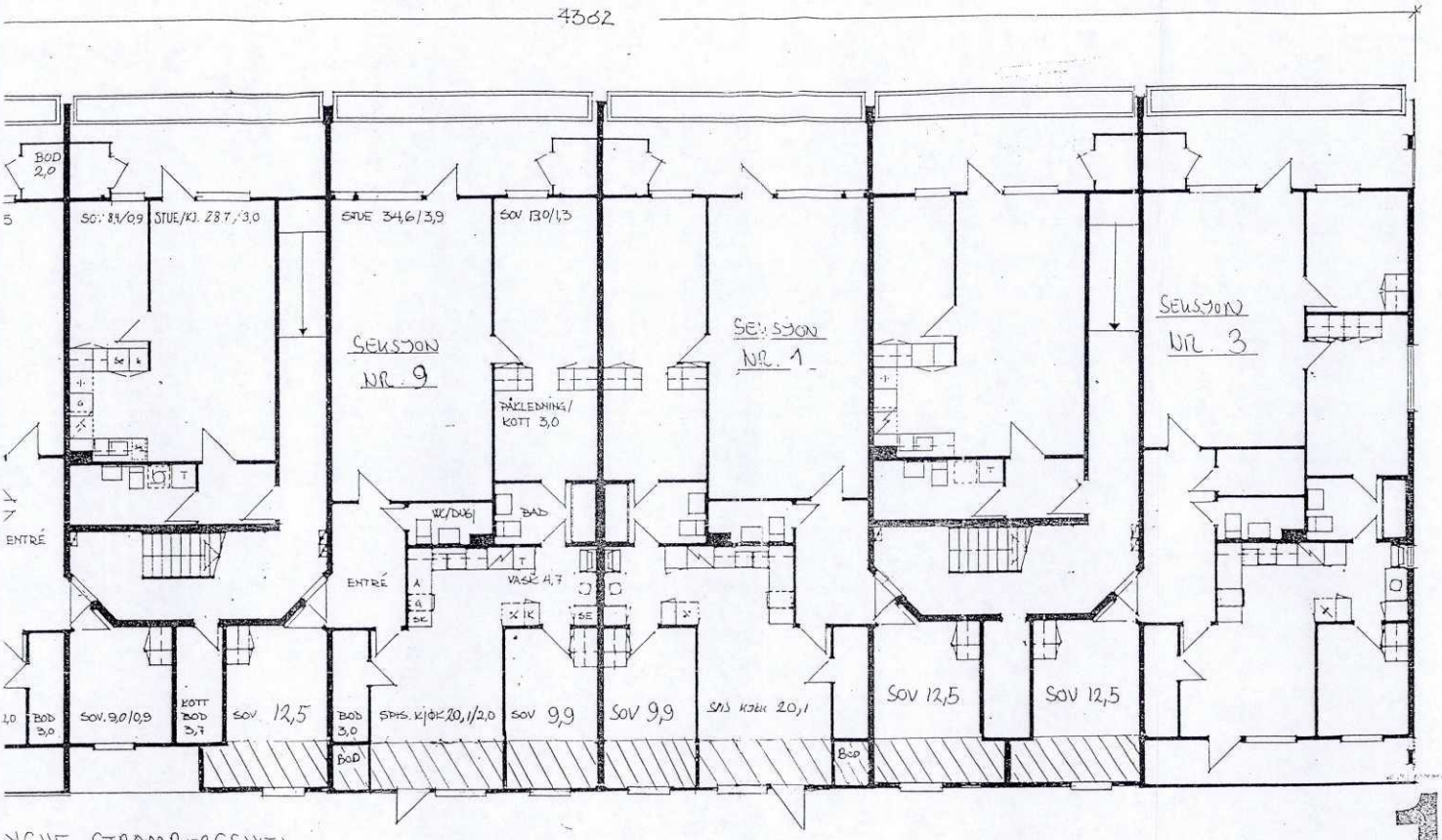
FELT: B.C. GÅRDS NR: 158 BRUKS NR: 1

TEGNINGENS INNHOLD: PLAN 2. ETASJE

MÅL: 1:100 DATO: 25-10-77 TEGNET AV: JZ KONTROLL:

TEGN. NR. PROSJEKT NR: 1275 GRUPPE: A HUSNR: 36 BYGG: 3 LEVNR: 189

A.s Tanvaal. 1000. A.S. HO 2. NRL Swanson Trykkeri.



YGVE STRØMBERGSVEI 1

Prinsdalsbråten hustype E

SELVAAG-BYGG

M 1:100

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NORGES ARKITEKTER OG BYGG AS
Holtegata 47
0355 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.06.2024
vp@norgesoa.no	202209760 - 25 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Thea Ulven Munkeby	

Adresse: TRYGVE STRØMBERGS VEI 8, 16 OG 24
Eiendom: 188/15/0/0
Tiltakshaver: Øvre Prinsdalsbråten Boligsameie
Søker: NORGES ARKITEKTER OG BYGG AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Trygve Strømbergs vei 8, 16 Og 24

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for terrasser og plattinger, mottatt 28.05.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202209760

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan - bygg nr 8		04.01.2023	17/12
Situasjonsplan - bygg nr 16		04.01.2023	17/13
Situasjonsplan - bygg nr 24		04.01.2023	17/14
Utomhusplan - bygg nr 8		04.01.2023	17/15

Utomhusplan - bygg nr 16		04.01.2023	17/16
Utomhusplan - bygg nr 24		04.01.2023	17/17
Snittegninger - bygg nr 8		04.01.2023	17/18
Snittegninger - bygg nr 16		04.01.2023	17/19
Snittegninger - bygg nr 24		04.01.2023	17/20
Fasader - byggnr 8		04.01.2023	17/21
Fasader - byggnr 16		04.01.2023	17/22
Fasader - byggnr 24		04.01.2023	17/23

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Thea Ulven Munkeby - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
Øvre Prinsdalsbråten Boligsameie, Trygve Strømbergsvei 8A, 1263 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Dato: 04.06.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534302
Deres ref: 9261617

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 188, BNR. 15.

Vi viser til bestilling av 04.06.2026 for eiendom gnr. 188, bnr. 15.

GNR. 188 BNR. 15

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.12.1978.

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

21910 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

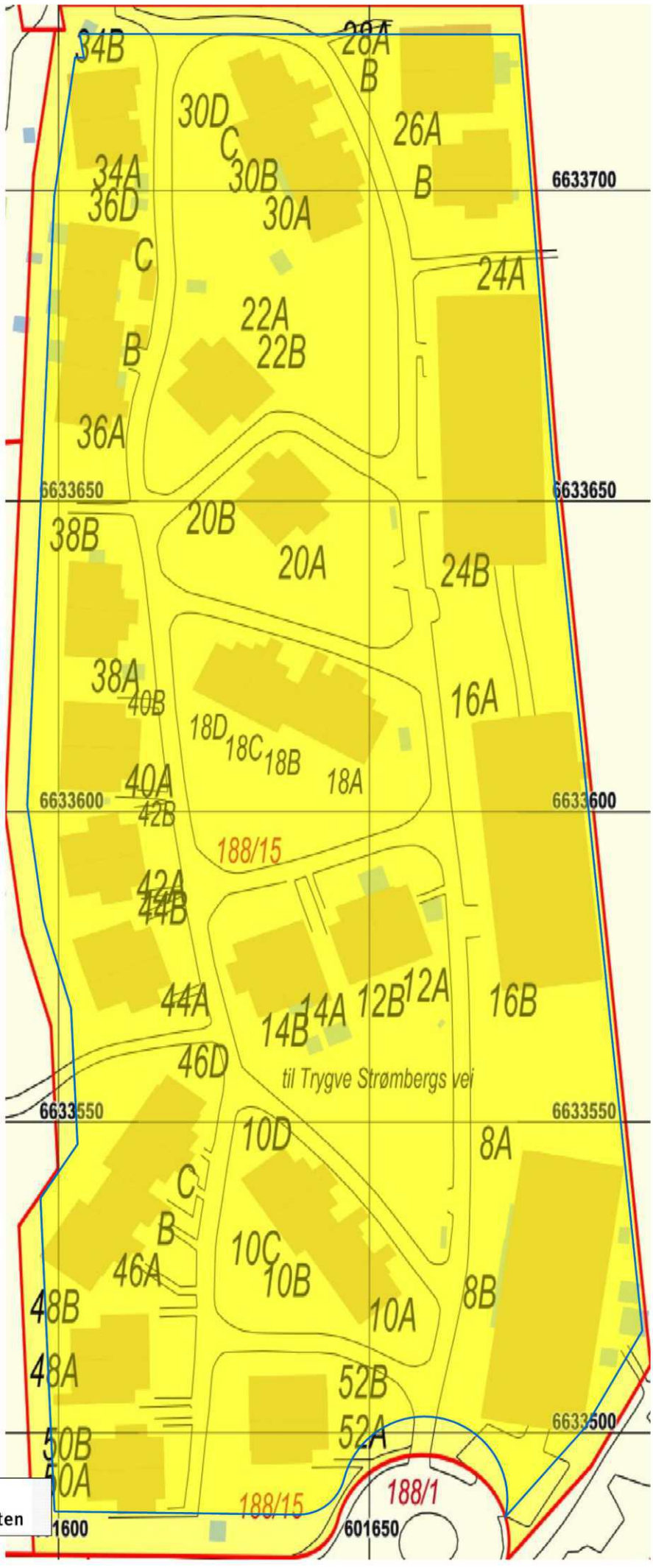
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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

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:
Trygve Strømbergs vei 16 A, 1263 Oslo
Gnr. 188, Bnr. 15, Snr. 17, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302260110

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler: Milan Pejic

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 471 45 565

E-post: milan.pejic@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.
