PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

TRYGVE STRØMBERGS VEI 2A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Ferdigattest

Godkjente bygningstegninger

Megleropplysninger

Husordensregler

Vedtekter

Årsmøte

Protokoll årsmøte

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Trygve Strømbergs vei 2A , 1263 OSLO

OSLO kommune

gnr. 190, bnr. 2, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 08.08.2025 **Rapportdato:** 22.08.2025 **Oppdragsnr.:** 19148-2014 **Referansenummer:** LK7726

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eirik Kalheim **Vår ref:** Eirik Kalheim

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@th1.no

988 55 334

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2. etasje i boligblokk fra 1978.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Generelt oppført i mur- og trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre med 2- lags glass.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkong av betong med blomsterkasse/rekkverk.
Det er målt til 57cm innerst, og 60cm ytterst på denne kassen.
Balkongen er målt til 13m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Innvendige vegger og tak har malt overflate.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er en åpen luftet garasje i bygningen. Radon forebyggende tiltak er derfor vurdert ivaretatt.
Innvendig har boligen malte profilerte tredører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar med dusj.
Det er mekanisk avtrekk og tilluft fra dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 - 6.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Med åpen vannfordelerstokk under kjøkkenbenk.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med veggventil.
Det er sentralanlegg for varmt vann. Anlegget er ikke påvist og derfor ikke vurdert.
Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.
Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

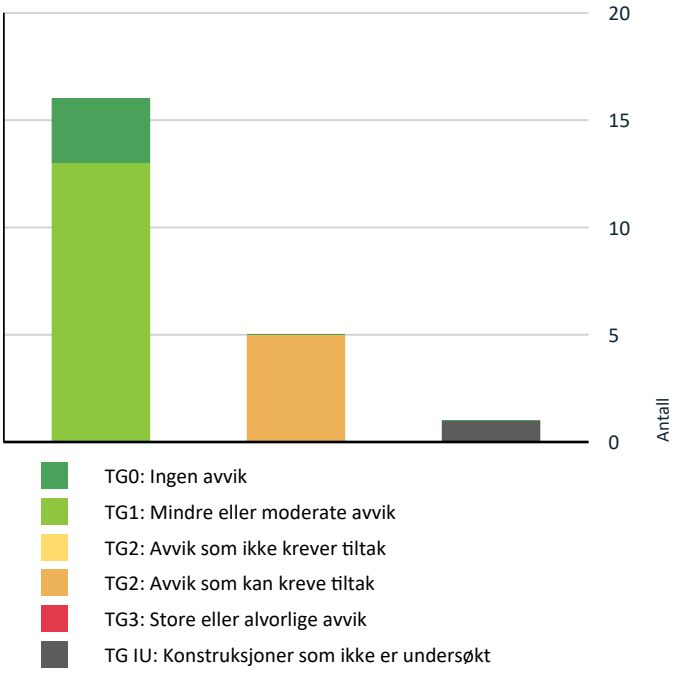
Boligbygg med flere boenheter

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

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Entrédør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1978

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2- lags glass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Entrédør

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren har nådd halvparten av levetiden.
Gummipakninger rundt døren er slitte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må døren skiftes. Det bemerkes likevel at det ikke er umiddelbare behov for dette.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong av betong med blomsterkasse/rekkverk.
Det er målt til 57cm innerst, og 60cm ytterst på denne kassen.
Balkongen er målt til 13m2.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres slitasje på balkongen og blomsterkasser overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatebehandling anbefales.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Innvendige vegger og tak har malt overflate.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved enkel nivellering av stuen måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

TG 0 Radon

Det er en åpen luftet garasje i bygningen. Radon forebyggende tiltak er derfor vurdert ivaretatt.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte tredører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar med dusj.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk og tilluft fra dør.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 - 6.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Med åpen vannfordelerstokk under kjøkkenbenk.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventil.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det mangler ventil på soverommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres veggventil på soverommet.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann. Anlegget er ikke påvist og derfor ikke vurdert.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

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

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det ble gjennomført kontroll av det elektriske anlegget i 2025. Ved befaringen ble det avdekket at én stikkontakt i entré ikke er jordet. Det anbefales at dette utbedres av fagperson. Det bør deretter fremlegges dokumentasjon på elkontroll uten avvik.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

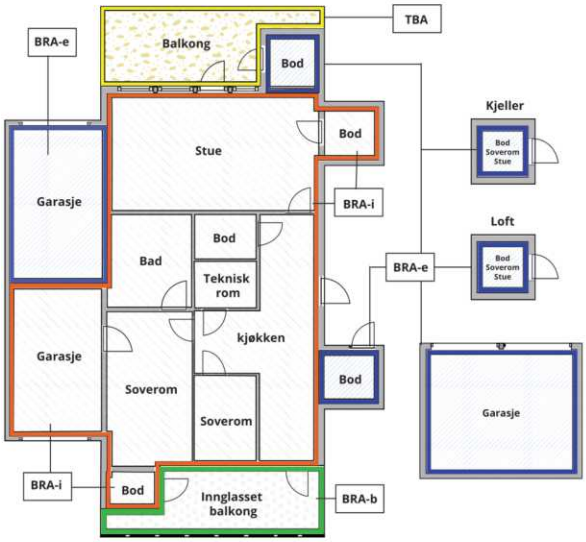
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	55	6		61	13
SUM	**55**	**6**			**13**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, Entré, Stue, Kjøkken, Soverom	Utvenidg bod, Bod - fellesareal	

Kommentar

Takhøyde stue: 2,38m.
Takhøyde bad: 2,26m.

Bod på balkong er målt til ca. 2m2.
Bod i felles gang er målt til ca. 4m2.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstiller sannsynligvis ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er gjort arbeider av håndverkere i 2024, ifm. nytt kjøkken.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	55	2

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.8.2025	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Synnøve Emilie Becker	Kunde
	Eirik Kalheim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	190	2		20	40800 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Trygve Strømbergs vei 2A

Hjemmelshaver
Becker Synnøve Emilie

Kommentar
Fellestomt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i bydelen Søndre Nordstrand, nær Prinsdal torg i Oslo.
Området har tilgang til dagligvarebutikker og serveringssteder i gangavstand.
Eiendommen ligger tilbaketrukket i et rolig boligområde med lite gjennomgangstrafikk.
Det er kort vei til kollektivtransport, med bussforbindelser til Oslo sentrum.
Beliggenheten gir også nærhet til grøntområder og turmuligheter.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Opplysninger gitt av eier

Pusset opp kjøkken 2024.
Badet er totalrenovert i 2018.
Vinduer og balkongdør er skiftet i 2020.
Utover dette er det utført innvendig overflatebehandling.

Oppvarming av boligen

Boligen varmes med elektriske varmekabler på badet.
Det er en elektrisk panelovn på badet.

Byggemåte

Bygningen er etablert med grunnmur og bærende konstruksjoner av betong.
Veggkonstruksjon med murkonstruksjoner og trekonstruksjoner. Utvendig forblendet med teglstein.
Taket er et flatt tak tekket med takpapp.
Etasjeskiller av betong.
Vinduer med 2-lags glass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	05.08.2025		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	05.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Fra Infoland	05.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse	05.08.2025		Fremvist	1	Nei
Statens Kartverk	11.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Godkjente byggetegninger	20.08.2025	Innhentet fra Oslo Kommune	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	20.08.2025	Bygningen har status som tatt i bruk.	Finnes ikke	1	Nei
Eier	11.08.2025	Har gitt opplysninger om boligen	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	11.08.2025	Offentlig informasjon	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2025	
2	26.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LK7726

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251078

Selger 1 navn
Synnøve Emilie Becker

Gateadresse
Trygve Strømbergs vei 2A

Poststed	Postnr
OSLO	1263

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Protector Forsikring

Polise/avtalenr.: 86904091

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251078

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av badet.
Arbeid utført av	VVS Fagmann

Filer

Bad - tilbud etter befaring .pdf | Regning 3 rørlegger .pdf | Regning 2 rørlegger .pdf | Regning 1 rørlegger .pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Totalrenovering.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert nytt rør i rørsystem for tappevann. Nytt avløpssystem for vask, dusj/badekar/servant og vaskemaskin. Vegghengt WC.
Arbeid utført av	VVS Fagmann

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ibrar Aslam
Arbeid utført av	Montera Elektro

Filer

Samsvarserklæring kjøkken.pdf | Faktura kjøkken .pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontroll av det elektriske anlegg i leiligheten i samarbeid med sameiet i 2025.

Document reference: 38251078

Filer

Kontroll av elektrisk anlegg.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Faglært elektriker via familien har lagt opp ny stikkontakt til taklampen i stuen.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det har blitt gjort arbeid på tak/fasade i 2024 og 2025. Utført av sameiet.

Arbeid utført av: Ikke kjennskap til firmaets navn.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært faglært rørlegger på kjøkkenet via Montera da kjøkkenet var under oppussing i 2024. Han har montert blandebatteri og div rørsystem under vasken.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251078

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

☑ Nei ☐ Ja

Dokumenter

Faktura vinduer og dører.pdf | Faktura vinduer og dører 2 .pdf | Tilbud vinduer og dør _compressed.pdf

Document reference: 38251078

Tilleggskommentar

Vindu på soverom, samt vindu og terrassedør er skiftet ut i 2020 via EDS Byggutvikling. Legger ved tilbud og faktura på dette.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251078

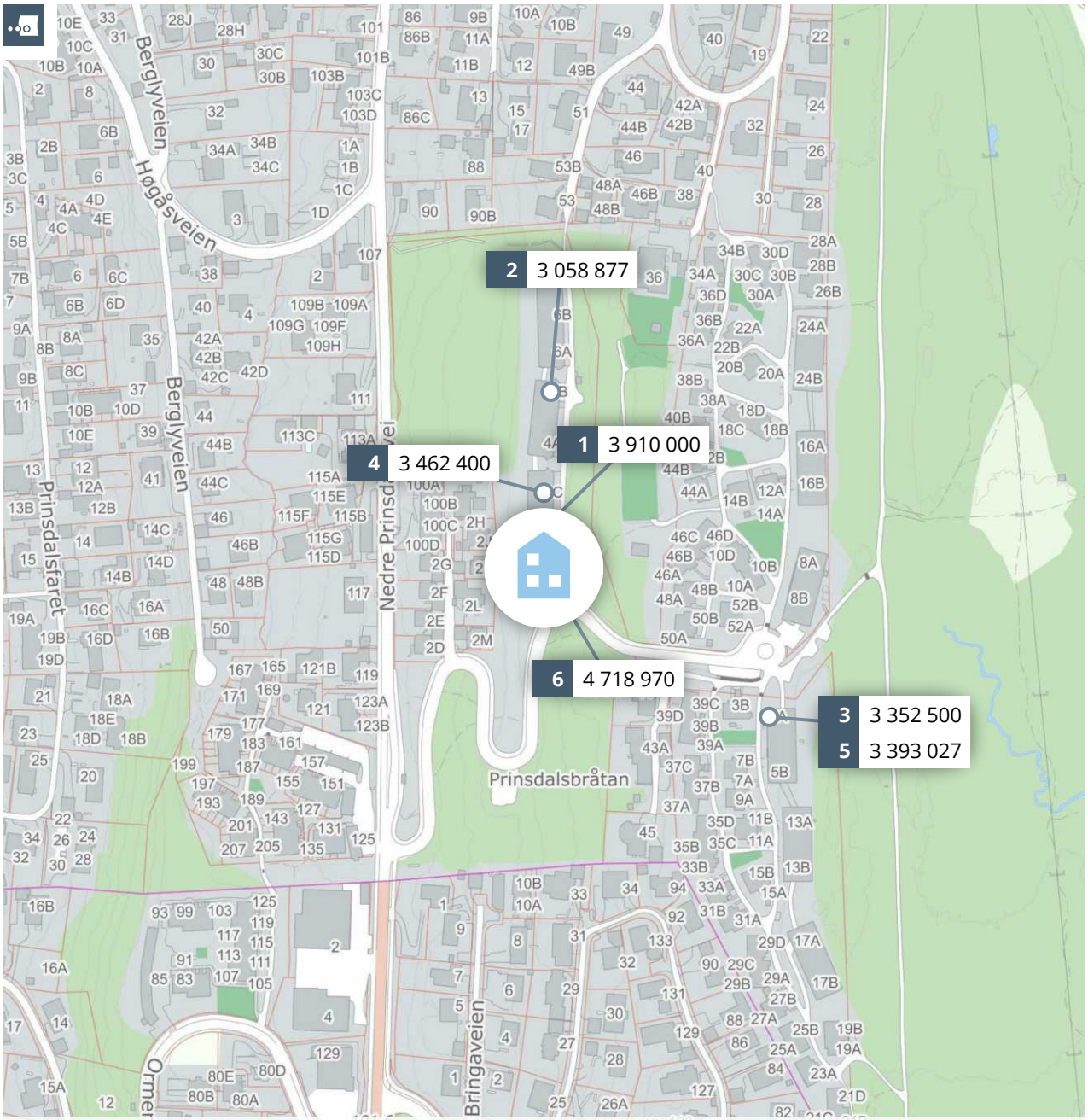
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Synnøve Emilie Becker	c29c1524d0963b9fb9003 2cc7b7087408e88ab17	11.08.2025 13:04:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251078

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



Meglers verdivurdering

TRYGVE STRØMBERGS VEI 2 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 26.08.2025

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: Trond Svarød.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Trygve Strømbergs vei 2 A, 1263 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1978

GNR 190 BNR 2 FNR 0 SNR 20 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ØVRE PRINSDAL

Verdivurdert til

3 500 000

47 600	3 547 600	64 502
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	55 m²	6 m²	- m²	13 m²	- m²	- m²
Byggeår						1978

Fellesutgifter	3 446
Formue	16 740
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Trygve Strømbergs vei 2 B 74 m² 1979 1. etg 1 sov	28.05.2024	3 850 000	**3 850 000**	60 000	3 910 000	**52 838**
2 Trygve Strømbergs vei 4 B 42 m² 1979 4. etg 1 sov	28.11.2023	3 150 000	**3 010 000**	48 877	3 058 877	**72 830**
3 Trygve Strømbergs vei 5 A 50 m² 1979 2. etg 1 sov	05.07.2024	3 350 000	**3 312 500**	40 000	3 352 500	**67 050**
4 Trygve Strømbergs vei 2 C 61 m² 1978 1. etg 1 sov	26.11.2024	3 350 000	**3 410 000**	52 400	3 462 400	**56 761**
5 Trygve Strømbergs vei 5 A 55 m² 1979 2. etg 1 sov	19.08.2024	3 400 000	**3 350 000**	43 027	3 393 027	**61 691**
6 Trygve Strømbergs vei 2 A 96 m² 1979 4. etg 3 sov	20.03.2025	4 190 000	**4 650 000**	68 970	4 718 970	**49 156**

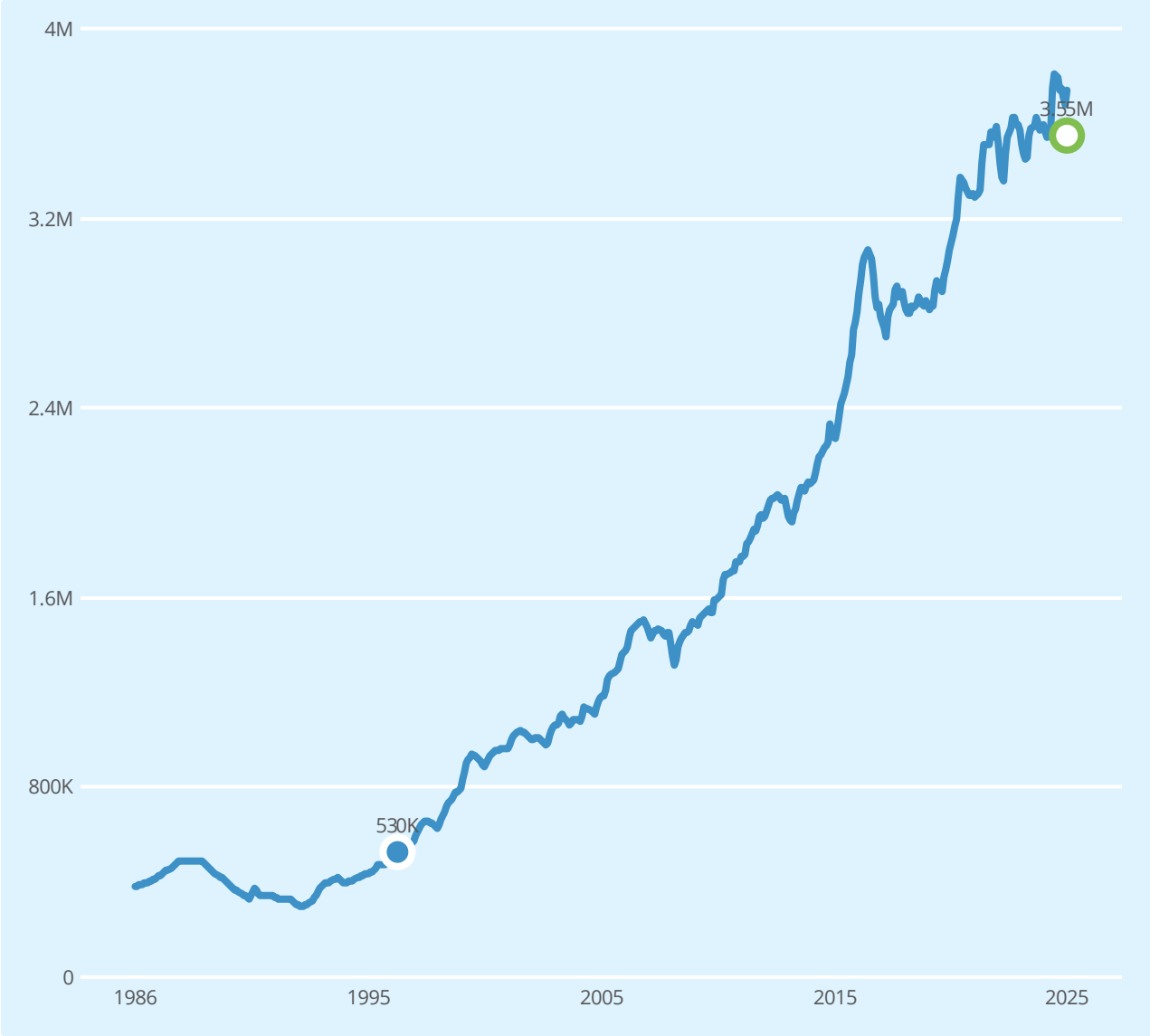
Prinsdal: Delikat 2-roms. Selveier. 2. etasje. Kjøkken 2024. Bad 2018. Utsikt. Solrik, balkong 13 m² m/kveldssol. Garasjeplass.

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 Blokk

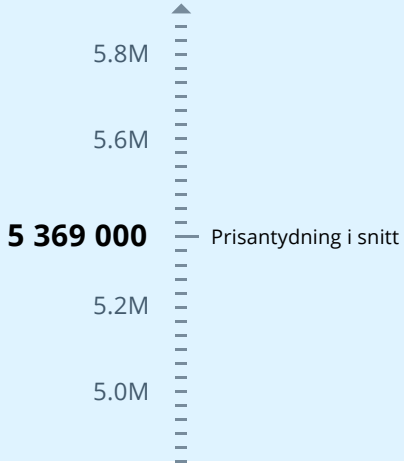
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.08.2018		29.08.2018	-	575 000	-	575 000	2
11.03.1997		11.03.1997	-	530 000	-	530 000	
30.10.1986		30.10.1986	-	515 000	-	515 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

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

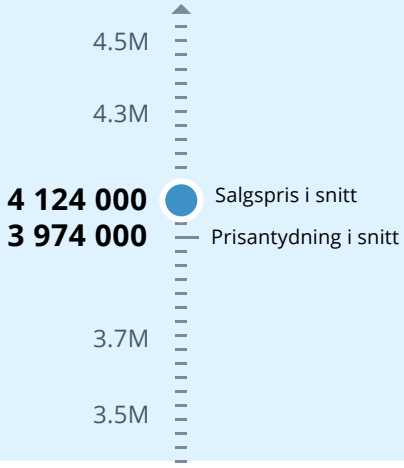
4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
112
dager

Leiligheter solgt i ØVRE PRINSDAL grunnkrets siste 9 mnd

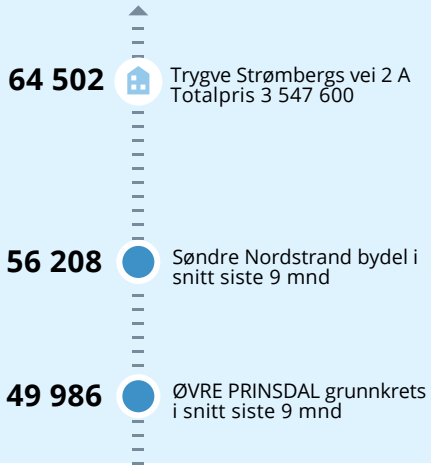
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
19
dager

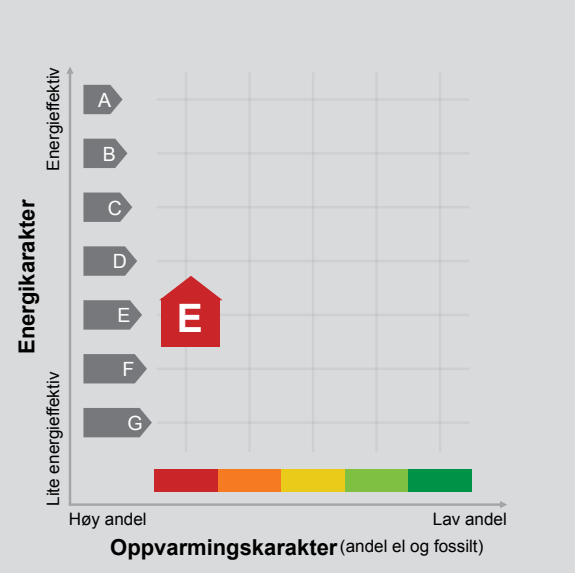
for 4.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Trygve Strømbergs vei 2A
Postnummer	1263
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	190
Bruksnummer	2
Seksjonsnummer	19
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80805454
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-149097
Dato	29.07.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Trygve Strømbergs vei 2A	80805454	H0201	19	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1980

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	11 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	55 m²
Totalt BRA	55 m²
Oppvarmet luftvolum	132 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,70 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	204,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,58 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,77
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	13.6.2018

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	85,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,6 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	153,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 375 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	188,64 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 256 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	188,64 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 375 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	10 375 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 375 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60
Oslo 5

Approbasjon Ark 1
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
190/2 bl.3 Prinsdalsbråten felt A	77/2261	1-2-3-4-5-6-9-10-
Arbeidets art: Boligblokk	Innlevert: 11.7.77	
Bygningens art:		
Byggherre: A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3		
Anmelder: Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3		

Oslo den, 11. november 1977 OHO/JS

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 vår påtegning av 8.11.77 på kartet samt helserådets, brannvesenets og byplankontorets uttalelser av henholdsvis 28.7.77, 9.8.77 og 31.10.77, kfr. vedlagte gjenparter. De stille betingelser må følges.

Reguleringsplanen for området er vedtatt av bystyret 29.9.77 men ennå ikke stadfestet.

I forbindelse med byggemeldingen er det innkommet protester som er likelydende med tidligere protester vurdert under den reguleringsmessige behandlingen. Naboene er av byplankontoret varslet om bygningsrådets vedtak av 10.10.77 og gitt klagefrist. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som byggherren måtte lide ved slik omgjøring. Hvis De setter i gang arbeidet når byggetillatelse er gitt, men før saken er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.

Gesimshøyden er i reguleringsbestemmelsene satt til c:139. Byggemeldingen for blokk 1 viser gesimshøyde ca. c:141,25. Denne må senkes vesentlig, min. 2,0 m. Høyden fastsettes i samråd med byplankontorets og bygningskontrollens saksbehandler. Gesimshøyden for blokk 2 senkes også i forhold til blokk 1 og 3.

Terrenget må planeres slik at det ikke blir til skade eller ulempe for naboer.

Utomhusplan (grøntanlegg) for den ubebygde del av tomten må sendes inn (kfr. vedtektens § 69). Kfr. vedlagte retningslinjer.

Eksisterende vegetasjon må søkes bevart og beskyttet under byggetiden.

Atkomst 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 min. 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.
[redacted].
Det må redegjøres for sportsboder i samsvar med byggeforskriftenes kap. 31:32.
Lydisolasjonen mellom leilighetene må være i samsvar med byggeforskriftenes kap. 53:3.
Det bør være søppelnedkast også fra leilighetene i 4. etg.
Stuer i U. etasjes og 1. etasjes leiligheter er dype og lysarealet bør økes mest mulig. Garasje må være i samsvar med byggeforskriftenes kap. 38. Korrekt snitt av garasjeetasje må innsendes.

Fortsettes

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
190/2 bl.3 Prinsdalsbråten felt A	77/2261	1-2-3-4-5-6-9-10-

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 Byggeløyve-kontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [X] C. melding foreligge fra veivesenet til bygnings-kontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørs-målet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [X] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [X] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent. (snitt av garasje.)
- [X] H. Utomhusplan være innsendt og godkjent.
- [X] I. Redegjørelse for sportsboder være innsendt og godkjent.
- [X] J. Bebyggelsesplanen være stadfestet. Ok ans
- [ ] 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
bem.

Odd Hanche-Olsen

Skj. B 17 B

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.

Selvaag-Bygg
Holmenveien 19
OSLO 3

3. februar 1978.

Avd.ark. Hanche-Olsen.

OHO/BH 77/2261

Gnr. 190, bnr. 2 bl. 3 Prinsdalsbråten felt A.
Boligblokk.
Byggherre: A/S Selvaagbygg.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 11-12-13-14 og situasjonskart med vår påtegning av 1.2.78 samt brev av 22.12.77 og 18.1.78 approbæres under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Antall boder forutsettes å være i samsvar med byggeforskriftenes kap. 32:32.

Vindusbredden i stuen i leiligheter S og C kan ikke sees å være øket. Vindusarealet forutsettes derfor å være øket ved en senkning av brystningen.

Snittegningen viser ikke høyde på etasjene.

Korrigert tegning som viser dette må innsendes.

Antall bilplasser i garasjen er minsket p.g.a. trapper, sykkelboder og vaktmesterboder.

Det forutsettes imidlertid at parkeringsplassene er i samsvar med reguleringsbestemmelsene.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 1-2-3-10 og situasjonskart med påtegning av 8.11.77 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Odd Hanche-Olsen

Selvaag-Bygg
Holmenveien 19

OSLO 3

17. februar 1978

Avd. arkitekt Hanche-Olsen

OHO/BK 77/2261

Gnr. 190, bnr. 2, bl. 3, Prinsdalsveien felt A
Boligblokk

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel-nr. 15, samt brev av 13.2.78. approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Korrigert plan av 1. etasje og 1. etasje er ikke innsendt for denne blokken, men forutsettes å være som for blokk 1 og 2, tegninger med våre stempel-nr. 15-16.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel-nr. 14, utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Odd Hanche-Olsen

Selvaag-Bygg
Holmenveien 19
OSLO 3

16. august 1978.

Avd.ark. Hanche-Olsen

OHO/BH 77/2261

Gnr. 190, bnr. 2, bl. 3, Prinsdalsbråten felt A.
Boligblokk.
Byggherre: A/S Selvaagbygg.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 16 - 17 samt brev av 7.8.78 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 12-13 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Odd Hanche-Olsen

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

SO/GS

KOPI

Oslo, den 29.4.1981

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr.190,bnr.2, Blokk 3, Vei 1814 nr. 2 a,b,c,Oslo 12 — Journalnr. 77/2261

Arbeidets art: Nybygg — Avsluttende synsforretning 9.4.1981

Bygningens art: Boligblokk

Byggherre: A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggemelder: Selvaag-Bygg Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende: Overingeniør John Mejlænder-Larsen, Holmenveien 19, Oslo 3

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

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

For bygningssjefen

.....

Overingeniør
Svein Oddby

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

Skj. c-15. ANDVORD. 4000.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted: 190/2 Bl. 3 Prinsdalsbråten felt A	Journalnr.: 78/994	Tegn. nr.: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-
Arbeidets art: Ventilasjonsanlegg Hovedsak 77/2261	Innlevert: 5.4.78	
Bygningens art:		
Byggherre:		
Anmelder: A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3 Alfsen og Gunderson A/S, Ståverksveien 1, Oslo 6		

Oslo den, 19.5.78 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.

Helserådets og brannvesenets bestemmelser
må følges, jfr. vedlagte gjenparter av henholdsvis 25.4. og 5.5.78.

Det forutsettes at tegningene er i samsvar med approbert byggemelding (arkitekttegning).

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

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyve-kontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygnings-kontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørs-målet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og god-kjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] 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
bem.

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
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ventilasjonsanlegg Hovedsak 77/2261

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Prinsdalsbråten felt A	Gnr.190,bnr.2, bl. 3	78/994

Byggherre

A/S Selvaagbygg
Holmenveien 19

OSLO 3.

OF/GS

Ansvarshavende byggemelder

Alfsen og Gunderson
Stålverksveien 1

OSLO 6.

Dato
12. september 1979

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O. Fjellanger

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

Skj. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

THYSSENKRUPP ENCASA AS
v/ Toril E. Eriksen
Postboks 6877 Rodeløkka
0504 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201500819-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jetmir Sabani	Dato: 24.04.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRYGVE STRØMBERGS VEI 2A	Eiendom:	190/2/0/0
Tiltakshaver:	Kjell Arne Normann Albær	Adresse:	Trygve Strømbergs vei 2 A, 1263 OSLO
Søker:	THYSSENKRUPP ENCASA AS, v/ Toril E. Eriksen	Adresse:	Postboks 6877 Rodeløkka, 0504 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - TRYGVE STRØMBERGS VEI 2 A

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 23.04.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.04.2015 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Kjell Arne Normann Albær, Trygve Strømbergs vei 2 A, 1263 OSLO

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted 190/2 bl.3 Prinsdalsbråten felt A	Journalnr. 77/2261	1-2-3-4-5-6-7-8-
Arbeidets art Boligblokk	Innlevert 11.7.77	
Bygningens art		
Byggherre A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3		
Byggemelder Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3		

~~1~~		~~16~~		31		46		61		76		91							
~~2~~		~~17~~		32		47		62		77		92							
~~3~~		18		33		48		63		78		93							
~~4~~		19		34		49		64		79		94							
~~5~~		20		35		50		65		80		95							
~~6~~		21		36		51		66		81		96							
~~7~~		22		37		52		67		82		97							
~~8~~		23		38		53		68		83		98							
~~9~~		24		39		54		69		84		99							
~~10~~		25		40		55		70		85		100							
~~11~~		26		41		56		71		86									
~~12~~		27		42		57		72		87									
~~13~~		28		43		58		73		88									
~~14~~		29		44		59		74		89									
~~15~~		30		45		60		75		90									

Jnr. 77/2261
Sendes oppmålingsvesenet 9/11-77

SEND GRAVETILLATELSE 19/11-77 RD. 16-11-77 ij

Kopi av Kart sendt oppmålingsvesenet av SER 16/11-77 N.U.

Jnr. 77/2261
Sendes oppmålingsvesenet 2/2-78.

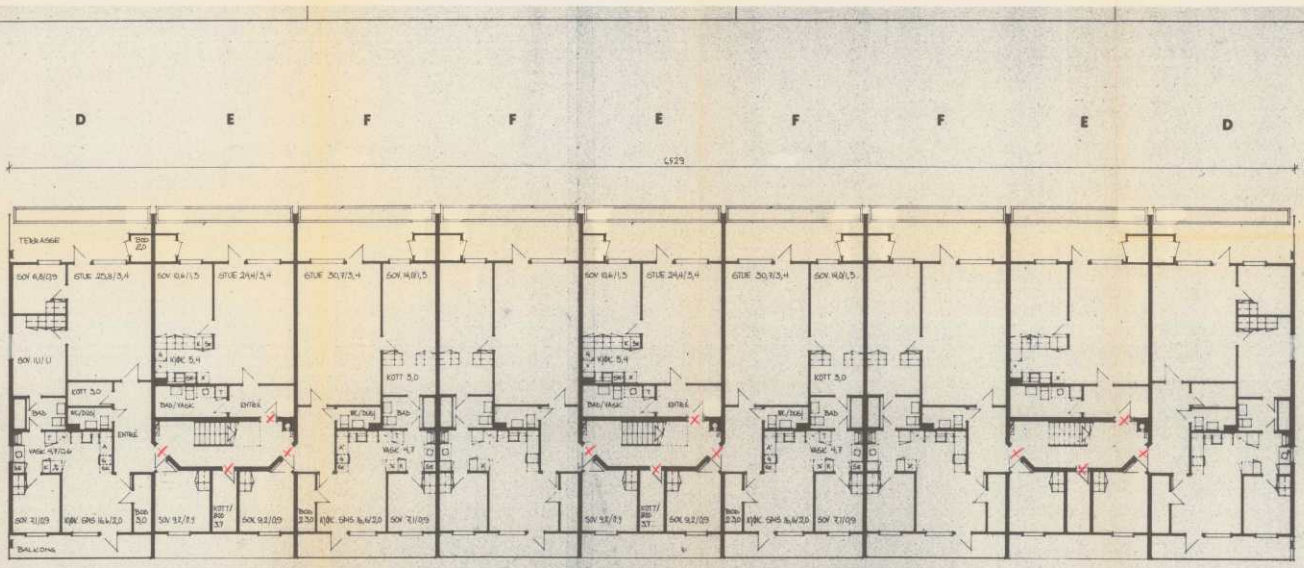
Bygget er ført opp i samsvar med tegningene.
Oslo bygningskontroll 28/2-79 S.
Dato – Signatur

SEND BYGGETILLATELSE Ti topp gr. mur
820/77 RW 23-2-78 ij

Meldt SER 1. Melding 30-3-1978 Ch.K. 2. Melding 6-7-79.
Layer 820/77

SEND BYGGETILLATELSE fra topp gr. mur 20/4-78 RD
21-4-78 ij

Skj. B-15. 6000. Andvord. 22360/77



PLAN 2.ETASJE

OSLO TYGBYGGSKONTROLL
10 AUG 1977

4

SELVAAG-BYGG

PRINSDALSBRATEN

PLAN 2.ET

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Alexander Moltubak Løken
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Alexander.loken@privatmegleren.no

Deres ref.: 38251078 . Vår ref.: 6535-1-008 Dato: 28.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nedre Prinsdalsbråten Boligsameie
Organisasjonsnr:	983795412
Seksjonseier:	Becker, Synnøve Emile
Medeier:	
Leilighetsnummer:	008
Adresse:	Trygve Strømbergs Vei 2 A, 1263 OSLO
Seksjonsnummer:	20
Gnr.	190
Bnr.	2

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: - polisenummer.
- 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.

Garasjeplass i kjeller under bygningene medfølger boligseksjonen ved salg. I tillegg har selskapet ekstra garasjeplasser til utleie. Plassene tildeles av styret. Disse plasser følger ikke boligen ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av utleie-plasser. Sameiet fester en fellestomt sammen med Boligsameiet Øvre Prinsdalsbråten. Kostnadene deles 40/60. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207359351
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,10%
Restsaldo	7 098 514,00
Innfrielsesdato:	30.11.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207364940
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,10%
Restsaldo	261 231,00
Innfrielsesdato:	30.08.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 3 445,64,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	371,00	
Trappevask	100,70	
Felleskostnader	2 604,00	
Kabel-tv	369,94	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	275,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 814,-
Annen formue:	16 740,-
Gjeld:	53 314,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207359351
Restsaldo:	45 916,58
Kapitalkostnader:	597,66

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207364940
Restsaldo:	1 683,80
Kapitalkostnader:	125,77

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 47 600,38,-, 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 Ajay Paul Singh pr. e-post: Ajay.paul.singh@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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/Åke Scherffenberg, e-post: nedreprinsdalsbratense@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.
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 6 570,– 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER
for
NEDRE PRINSDALSBRÅTEN BOLIGSAMEIE
tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 27.04.1999 i samsvar med lov om eierseksjoner LOV-2021-05-11-37 fra 01.07.2021
Endret ved vedtak i sameiermøte 20.03.2012, 28.04.2015, 26.04.16, 24.04.17, 25.04.18, 29.05.19, 28.09.20, 31.04.21, 03.05.22, 23.05.24 og 22.05.25

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 190 bnr 2 i Oslo med påstående bygninger.
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 120 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet
Sameiebrøkene bygger på det opprinnelige innskudd for seksjonen inkl. garasjeplass.

§ 3. 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. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:
a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

(4) 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.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.
Den enkelte seksjon beholder eksklusiv bruksrett til den garasjeplass leiligheten hadde før borettslaget ble oppløst. Salg av bruksrett til garasjeplass kan bare finne sted i

forbindelse med salg av den seksjon garasjen tilhører.
Ved utleie av garasjeplasser skal styret underrettes med navn på utleier, leietager og leieavtalens varighet. Det er kun tillatt å leie ut til sameiets beboere.
Seksjonseiere som ønsker ladning av el-kjøretøy på egen garasjeplass, må knytte seg til den infrastruktur/avtalepartner som er etablert i sameiet med dette som formål.
Alle kostnader som følger av en slik tilknytning bæres av seksjonseieren.

Ved salg av seksjon, er det selgers ansvar å sørge for at gjenstander oppbevart i fellesbodene blir fjernet. Overtredelse vil medføre at kostnader for opprydding blir belastet seksjonseier.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. I den grad en boenhet brukes i strid med hva som kan ansees som normal bruk, herunder sørge for at boenheten er ventilert, slik at det ikke oppstår mugg/soppskader, vil eier være ansvarlig for utbedring av slike skader i boenheten. Eier vil også bære ansvar for eventuelle følgeskader forårsaket av slike forhold i tilstøtende boenheter og annen infrastruktur. Tilknyttet avtrekkshette kjøkken til bygningens ventilasjonsanlegg, som gjennom bruk påfører skade eller ulempe, omfattes av dette erstatningsansvar. Jfr. Lov om eierseksjoner § 25 og § 32.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Ved utleie av leilighet skal styret underrettes med navn på utleier, leietager(e) og leieavtalens varighet. Ved utleie skal utleier sørge for at leietager(e) blir registrert på sameiets intranett.

Ved vedlikehold og rehabilitering i sameiets regi, må alle kostnader som omhandler demontering og remontering av fastmontert utstyr som ikke eies av sameiet, dekkes av den enkelte seksjonseier.

Forbud mot hybelfisering.
Definisjonen av hybelfisering er jfr. Eierseksjonsloven § 49 -2. ledd bokstav G:
«Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at seksjonen brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for tilsvarende størrelse og romløsning.» Det vil si at boligen blir klart overbefolket ift. det den er beregnet for. Ønsker en seksjonseier å hybelfisere sin seksjon, skal søknad om godkjenning fremlegges for avstemming på årsmøtet. Godkjenning krever 2/3 flertall. Søknaden skal opplyse hvor mange personer som er tiltenkt fast opphold i seksjonen, samt tegninger av de planlagte endringer.

Enhver som leier ut eller selger sin bolig i NPB skal sørge for at sameiets ordensregler& vedtekter følger salgs og leiekontrakten, og sende signert bekreftelse til styret om at disse er mottatt, lest og forstått. Styret kan foreta sanksjoner dersom dette ikke blir fulgt opp.

§ 5. HUSORDENSREGLER
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Ledning, rør o l. nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det

ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.
En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken. Styret fastsetter a kontobeløp som innbetales forskuddsvis den 1. I hver måned av den enkelte sameier.

Det er opprettet en sparekonto/vedlikehold konto til vedlikehold av eiendommene. Kontoens størrelse skal til enhver tid inneholde minimum kr.500.000,-
Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

§ 8. VEDLIKEHOLD
Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet, samt terrasse, balkong og boder der sameieren har enerett til bruk, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten og ettersynsplikten.
Den enkelte seksjonseier bærer fullt økonomisk ansvar for alle vannrør etter leilighetens innvendig hovedstoppekran.

Enhver seksjonseier har plikt til å etterse at toaletter, kraner, blandebatterier etc. er tette, slik at vann eller fuktskader ikke oppstår på egen og underliggende seksjon.
Ved evt. skader som skyldes seksjonseiers manglende vedlikehold og ettersyn, vil seksjonseier bli belastet for egenandelen i sin helhet. Likeledes for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Tidligere praksis og regler for utskiftning av terrassedører, vinduer og inngangsdører opprettholdes, ved at den enkelte seksjonseier selv bekoster innkjøp og montering. Nye vinduer og dører må være av samme farge og utseende som de eksisterende. Vinduer må oppfylle gjeldende krav om U-verdier. Inngangsdører må oppfylle gjeldende brannkrav. Det er enhver seksjonseiers ansvar for at monteringsarbeidet utføres av en offentlig godkjent håndverksbedrift.

Eier skal informere styret og forsikringsselskap om oppståtte skader i boenheten før noen form for utbedring iverksettes. Om ikke dette følges, vil eier i den grad skaden kan tilbakeføres til bygningsmessige forhold som dekkes av sameiets forsikring, bli belastet for den til enhver tid gjeldende egenandel.

Ved eierskifte og ved utleie, skal boenheten gjennomgås for å registrere eventuelle avvik i forhold til sameiets generelle vedlikeholds krav.
Avvik registreres på et skjema, som styret vil distribuere til alle eiere og leietakere hvert 3.dje år. Skjemaet skal fylles ut, signeres, og returneres styret innen fastsatt frist.
Styret forbeholder seg retten til å stille eier ansvarlig for skader som måtte oppstå som følge av manglende vedlikehold. Som det fremgår av 1.side i kontrollskjemaet, vil kostnaden for skader som kan relateres til manglende vedlikehold, bli belastet eier. Videre forbeholder styret seg

retten til, sammen med forsikringsselskapets representant, å foreta besiktigelse og vurdering av en innmeldt skade. Dette vil gjelde alle som eier eller leier en boenhet i vårt sameie. Terrassekasser er en del av dette, og eier vil bli holdt ansvarlig, og vil måtte dekke kostnad for utskiftning, dersom årsaken er utløst av manglende drenering og derav frostskade, eller annen skade som skyldes manglende tilsyn over tid.

All forsøpling og henslengte gjenstander utenfor dører, i oppganger, på sameiets uteområder og ved søppelinnkastene, vil medføre et gebyr på faktiske kostnader for dekning av renhold, rydding og fakturering.

Dimensjoner, antall og farge på levegger i hageparseller skal ikke i vesentlig grad skille seg ut fra den opprinnelige fasaden. Før montering skal tillatelse innhentes fra styret.

§ 9. BRUK AV FELLESAREALER

1. Parkering
Biler som parkerer på plassen ved søppelinnkastene, vil uten forvarsel bli tauet bort for eiers regning.
(Det vil bli satt opp parkering forbudt-skilt på plassene.)

§ 10.MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.
Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. eierseksjonsloven § 39.

§ 11.STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, fire styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt og varamedlemmene i nummerorden.
Tjenestetiden er ett år for styreleder og to år for de øvrige styremedlemmene.
Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

Styremedlemmene og varamedlemmene har taushetsplikt i saker av personlig natur

som de får kjennskap til i egenskap av styremedlem/varamedlem.

Medlemmer av styret, varamedlemmer og valgkomite skal ikke ha for nære relasjoner, som ektefelle, samboer eller annen nær familie. Samme familie kan ikke være medlem av valgkomite og styre.

Velferdskostnader til styret kan ikke overskride en kuvertpris på kr. 750, 1 gang per år. Beløpet skal dekke servering, mat og drikke, for styrets medlemmer og varamedlemmer. Kostnader knyttet til ledsageres deltakelse dekkes av det enkelte styremedlem i sin helhet.

§ 12.SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.
Sameiermøtet kan avholdes elektronisk, om styret vedtar dette og forskrift gir adgang til en slik løsning. Dog skal, hovedregelen være, at sameiermøtet avholdes fysisk.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet bestemt angi de saker som skal behandles.
Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:
- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett.
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet kommer frem.
Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

§ 13.FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

§ 14.MINDRETALLSVERN
Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15.ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 16.GENERELLE PLIKTER
Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiet.

§ 17.KAMEROVERVÅKING
Sameiermøtet har godkjent installering og kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer.
Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover, regler og retningslinjer.
Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

ORDENSREGLER

FOR

NEDRE PRINSDALSBRÅTEN BOLIGSAMEIE

Endret på ordinært sameiermøte 19.04.90. 27.04.99. 17.04.08, 22.03.10, 28.04.15, 26.04.16, 24.04.17, 25.04.18, 29.05.19, 28.09.20, 03.05.22, 11.05.23 og 22.05.25

§ 1 - FORMÅL

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen eiendommen og mellom naboer, samt å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.
Stikkord: VIS HENSYN

§ 2 - GENERELLE RETNINGSLINJER

Leiligheten må bare brukes til beboelse. Det er forbudt å bruke leiligheten til verksted eller annen usedvanlig virksomhet som kan sjenere naboer eller utsette eiendommen for skade eller fare.

Enhver plikter forøvrig å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 har alle krav på nattero på ukedagene, og mellom kl. 23.00 og kl. 11.00 på helge- og høytidsdager. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av radio, TV, musikkanlegg, og enhver høyrøstet sang og snakk må unngås.

All banking og boring er forbudt etter kl.20.00. Lørdag kun tillatt mellom kl. 10.00-18.00. Helt ro på søndager og høytidsdager.
Ved større renovering hvor oppussing foregår over lengre tid, henstilles om at all banking og boring avsluttes senest kl.18.00, og helt ro i helger og høytidsdager.

Vannkraner som lekker eller forårsaker støy må snarest mulig besørges pakket om.

For at fellesanlegget for radio og TV skal fungere tilfredsstillende må det bare benyttes godkjent tilkoblingsledninger (skjermede kabler). Lyd fra TV, radio og stereoanlegg må holdes på et rimelig nivå og lydkildene (høyttalerne) må fortrinnsvis plasseres på innerveggen og ikke på vegger mot nabo.

Uvedkommende ting må ikke kastes i vasker eller WC slik at avløpsrør tilstoppes.

Alt matavfall og annet restavfall skal pakkes godt inn før det kastes i container merket «Restavfall.» Alt av papp og papir kastes i container merket «Papp og papir.» Større pappemballasje må rives opp slik at det går inn i innkastene. Private gjenstander ***må ikke*** plasseres på plassen rundt og ved søppelinnkastene.

Det er forbudt å installere motoriserte vifter i avtrekkskanalene på kjøkken og bad.

De som ønsker å skaffe seg andre gulvbelegg har plikt til å sørge for at lydforholdene overfor naboer ikke blir dårligere enn de var opprinnelig. Eventuelt parkettgulv må lages som et flytende gulv med god isolasjon under parketter og uten noen direkte kontakt med bærende konstruksjoner og /eller omgivende vegger.

Børsting, banking og risting av tepper, sengetøy, matter o.l. må ikke foregå fra vinduer, terrasse eller balkong. Ved siden av å virke skjemmende utenfra kan dette være sjenerende overfor naboer. Klær som henger til tørk på balkong eller terrasse må henge så lavt at klærne ikke kan sees utenfra.

Terrasser og avløpsrenner må holdes fri for gjenstander som kan skape problemer for naboene. Spesielt må det påsees at avløpet ikke tilstoppes. Spalten mellom terrassedekket og ytterveggen må ikke tettes.

Det er forbud mot badestamper og spyling med slange og vannbøtter på terrassene.

Grilling på terrasse eller balkong er bare tillatt med elektrisk grill eller gass.

Tilkobling av kjøkkenhette til felles avtrekk – avtrekk fra kjøkken/bad tilknyttet felles avtrekkskanal – er ikke tillatt. Godkjente kjøkkenhetter skal være av en type som har installert kullfilter. Ansvaret for at kjøkkenhette er av godkjent type påligger seksjonseier.

Det er tillatt å henge kasser med blomster på utsiden av rekkverket, forutsatt at kassene er forsvarlig festet

Det er forbudt å oppbevare avfall fra oppussingsarbeid ved inngangspartier og på fellesområdene. Alt avfall skal fjernes samme dag, elle senest dagen eter det er utplassert. Det er forbudt å plassere matavfall, søppelposer, annet avfall sko og støvler i fellesgangen og utenfor dørene. Overtredelse vil kunne medføre straffegebyr.

§ 3 - VASK AV GANGER OG TRAPPER

Vask av trapper blir foretatt av firma og er lagt til i leien.

Ved oppussing, frakt av materialer o.l. som forårsaker forsøpling og søl i oppgangene, er det eiers ansvar å rengjøre. Hvis dette ikke blir etterfulgt og det må bestille ekstra rengjøring, vil eier bli belastet kostnaden.
Det er hundeieres ansvar å rengjøre, om hunden drar inn mye jord, sand etc. inn i fellesganger og trapper.

§ 4 - FELLESAREAL

Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene, spesielt gjelder dette beplantninger og stikkveien. Alle må medvirke til at området rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

Avfall må ikke kastes ut på marken fra blokkene. Kast heller ikke mat ut til fuglene. Dette er uhygienisk og kan trekke rotter og mus til eiendommen.

Det er foreldrenes ansvar å påse at forbudet om fotballsparking og annet ballspill på gangveien foran blokkene blir overholdt.

Det er forbudt å parkere på stikkveien. Kjøring på stikkveien er bare tillatt i forbindelse med syke- og møbeltransport og for bevegelseshemmede. Gjesteparkeringen er kun beregnet på besøkende til sameie ihht. skiltede regler.

Foreldre bør se til at barna fortrinnsvis holder seg til lekeplass hvor de kan utfolde sine aktiviteter. Barns lek og opphold i gangene er forbudt. Barna har, av naturlige årsaker, ikke de voksnes ansvarsfølelse med hensyn til å bevare et godt bomiljø. Foreldrene er ansvarlig for eventuelle skader barna påfører eiendommen. Foreldrene må således gjøre rent etter barna hvis de griser til gjerder, dører, vinduer, vegger, ganger, trapper o.s.v.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr o.l. må ikke oppbevares i ganger. Det samme gjelder pyntegjenstander som måtte være til hinder for fri ferdsel. For utstyr til bevegelseshemmede kan det søkes om dispensasjon.

Det er heller ikke tillatt å plassere avfall, kasser, møbler etc. i ganger
Eier av privat avfall plassert på gjesteparkeringen og ved søppelinnkastene, vil bli belastet med kostnaden for rydding og bortkjøring.

Det er ikke tillatt å hensette annet enn kjøretøy med maksimum 4 bildekk på oppstillingsplassene. Overtredelse vil medføre sanksjoner fra styret.

Mest mulig økonomisk drift oppnås bl.a. ved at det ikke sløses med elektrisk lys i fellesrommene.

Det må ikke brukes fyrstikker eller stearinlys i garasjen, boder eller oppganger.

Eier/leietager av seksjoner på bakkeplan har ansvar for at hagene til enhver tid fremstår ryddig og velstelt.

Gatedøren og døren fra oppgangen ned til garasjene skal være låst hele døgnet.

§ 5 - DYREHOLD

Det er tillatt å holde hund, men ikke dyreoppdrett som næringsvirksomhet. Hunder må holdes i bånd hele året på sameiets område og på fellesområdet med Øvre Prinsdalsbråten Boligsameie.

Det er forbudt å lufte hunder i garasjen og ute på terrasser og balkonger.

Det er ikke tillatt å holde katt.

Det er hundeeiers ansvar å tilse at naboer ikke utsettes for urimelig hundestøy. Dette gjelder hele døgnet. Hunder skal ikke etterlates alene over tid, især hvis det medfører sjenerende støy for naboer.

Det er forbudt å benytte terrasser og balkonger som luftegård for hunder. Det er ikke tillatt å lufte eller gå tur med hunder gjennom garasjeanlegget. Hvis hunder forårsaker tilgrising av fellesareal og tepper i trappegang, er det eiers ansvar å rengjøre. Hundeposer skal benyttes utendørs, og poser med hundeavføring skal ikke legges i søppelkassene ved inngangspartiene. Hundeeiere bør sørge for at hunder ikke urinerer rett utenfor inngangspartiene.

§ 6 - KLAGER

Klager over brudd på disse reglene rettes skriftlig til styret. Før klagen sendes til styret skal saken såvidt mulig søkes avklaret ved direkte henvendelse til den det klages på.

Sameier som gjør seg skyldig i vesentlige overtredelser av ordensreglene kan med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6535

Nedre Prinsdalsbråten Boligsam

Velkommen til årsmøte i Nedre Prinsdalsbråten Boligsam

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 20. mai kl. 09:00 og lukker 23. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6535

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Nytt punkt under §4 i vedtektene «Rett til bruk».
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Nedre Prinsdalsbråten Boligsam

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.

Styrets innstilling
Vi foreslår at forretningsfører er møteleder og sørger for effektiv gjennomføring av årsmøte.

Forslag til vedtak
Ajay Paul Singh er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Vi foreslår:

Anne Rasmussen, Trygve Strømbergs vei 4A

Forslag til vedtak
Anne Rasmussen er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 6535 - årsrapport_final.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 170 000.

Sak 6

Nytt punkt under §4 i vedtektene «Rett til bruk».

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Regler om hybelfisering står i Eierseksjonsloven § 49 -2. ledd. Men styret ønsker at dette blir ført inn i sameiets vedtekter, da vi allerede har erfart at leiligheter er ombygget til mange små hybler, hvor boligen huser langt flere

Styrets innstilling

Det foreslås å føre følgende inn i dagens vedtekter:

Forbud mot hybelfisering. Definisjonen av hybelfisering er jfr. Eierseksjonsloven § 49 -2. ledd bokstav G: «Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at seksjonen brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for tilsvarende størrelse og romløsning.» Det vil si at boligen blir klart overbefolket ift. det den er beregnet for. Ønsker en seksjonseier å **hybelfisere** sin seksjon, skal søknad om godkjenning fremlegges for avstemming på årsmøtet. Godkjenning krever 2/3 flertall. Søknaden skal opplyse hvor mange personer som er tiltenkt fast opphold i seksjonen, samt tegninger av de planlagte endringer.

Forslag til vedtak

Det foreslås å vedta endringene slik de er beskrevet i saksfremstillingen.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Leif Harald Ruud

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

- Cato Norheim
- Tone Kalsnes

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

- Rune Hylander

  Rune Hylander trer inn i siste året av Leif Harald Ruud' s 2 års mandat.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rune Hylander	Trygve Strømbergs Vei 2 B
Styremedlem	Sami Azba	Trygve Strømbergs Vei 2 A
Styremedlem	Torill Bergh	Trygve Strømbergs Vei 2 A
Styremedlem	Julia Klungland	Trygve Strømbergs Vei 6 C
Styremedlem	Leif-Harald Ruud	Trygve Strømbergs Vei 2 C

Kontaktinformasjon
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller per e-post.

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 Nedre Prinsdalsbråten Boligsam
Sameiet består av 120 seksjoner.
Nedre Prinsdalsbråten Boligsam er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983795412, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
190 2

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

Nedre Prinsdalsbråten Boligsam har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PWC.

Styrets Årsberetning / Styrets arbeid 2023/24.

Vi har i perioden avholdt 12 ordinære styremøter, 2 ekstraordinære møter, 4 møter med partene ifm nabokonflikter, 1 møte med barnevernet, befaringer ifm skader på søppelinnkast og utbedring av ytre taktekke, anbudsrunder ifm asfaltering av garasjen, møte med samarbeidspartnere, gjennomgang av eksisterende og nye forsikringsavtaler/tilbud, samt gjennomgang av kundeforhold med TV og nettleverandører.

Vi har gjennomgående hatt fokus på en økonomisk forsvarlig drift, og foretatt jevnlig ettersyn av utearealer, bygningsmasse og garasjeanlegg. Noen utbedringer og vedlikehold har likevel vært nødvendig. Som utskifting av innmat i tavlerom 4b (etter sterk røykutvikling, og iht. El-forskrifter), nye kabler og ekstra sikringsskap i berederrom, noe klamring av innvendige rør, utbedring av endevegger på en del terrasser, utbedring av skader på ytre taktekke og garasjevegg etter vannlekkasje, innkjøp av sykkelstativ til alle oppganger, maling og montering av slitasjebelegg på dører inn til sykkelboder. Vi har som mål å få ferdigstilt reparasjon av asfalten i garasjeanlegget innen årsmøtet. Viser ellers til oppdatert liste over «Større vedlikehold og utbedringer» i årsprotokollen.

Det har i perioden vært gjennomført to vernerunder, hvor garasje, innvendig og utvendig fellesareal ble kontrollert.
Som nevnt ifm årsmøtet i fjor, må sameiet påregne noen større vedlikeholdsprosjekter i årene fremover. Bygningene er gamle, og vi veier fortløpende kostnad opp mot behov. Som kjent har alle offentlige kostnader, lånerenter og samarbeidsavtaler steget, og det ble derfor nødvendig å øke felleskostnadene i sommer-23 og januar-24. For at denne posten ikke skal bli for belastende, har vi valgt å la prosjekter som krever opptak av nye lån bero inntil det er helt påkrevet. Dette gjelder spesielt innvendige røropplegg, nytt gulvbelegg i alle trappeganger, oppussing av blokkene og nye gjerder langs gangveien. Som alle vel er klar over, er rør og gulvbelegg over 40 år gammelt, og blokkene har ikke blitt malt siden 1996. Selv om malingen har holdt seg bra, bærer noe treverk preg av elde og soppdannelse. Det er ca. 2 år siden fasader og gjerder ble høytrykkspylt. Med mannskap, lift og øvrig utstyr, er det såpass kostbart at det ikke kan gjøres hvert år.

Styret har et ønske om å oppgradere og modernisere. Ting som synes, som alle vil ha glede av. Men det er de skjulte og litt mindre synlige prosjektene som nødvendigvis må prioriteres. I sommer sendte vi ut en forespørsel om tilstanden på terrassenes endevegger. Ut fra innkomne svar, foretok vi en befaring hvor all plank med råteskade ble skiftet. Men befaringen viste også at mesteparten av slitasje og muggdannelse, skyltes manglende vedlikehold fra eiers side. Alle som fikk veggen utbedret med ny plank, fikk beskjed om å male dette selv. Ved henvendelse til styret, ville de få utlevert maling og pensler. Samme informasjon la vi ut på Vibbo. Men svært få henvendte seg, og vi ber derfor alle med ubehandlede terrassebord om å få disse malt fortest mulig!

Vi vil igjen minne om vedlikeholdsplikten. Det er eiers ansvar å vedlikeholde egen bolig, balkongkasser og terrasser. Vi har fremdeles en svært negativ skadehistorikk. Og som vi fremla tidligere, innvirker det på den økonomiske driften. For hver skade betaler sameiet en egenandel på kr.10.000,- Som et bidrag til at alle må ta sitt vedlikeholdsansvar mer på alvor, vil vi heretter sende ut et kontrollskjema hvert 3.dje år. Dette ble gjort første gang i 2023. Svarskjemaene er arkivert, og vil være et viktig dokument når nye skader innmeldes. Dessverre var det alt for få som sendte inn utfylt skjema. Som alle fikk opplyst, vil skader som kan relateres til manglende vedlikehold føre til økonomiske konsekvenser for eier. Vårt mål er å minne om betydningen av jevnlig vedlikehold, i håp om at det vil snu den dystre skadehistorikken.

I høst innførte vi et nytt system for ringetablåene. Dette for å unngå alt rot med selvskrevne og påklistrede navnelapper. Med det nye systemet vil leilighetsnummer og navn stå oppført i rammene, som igjen henviser til leilighetsnummer i ringetablået. På den måten kan navn på nye beboere enkelt føres inn ved kun å skifte ark i rammene, mens ringetablåene kan stå uendret.

Vi mener det er riktig å gjenta hva som ble presentert i forrige årsberetning, og i eget rundskriv. Informasjonen dreide seg om hva som ble avdekket under spyling av kloakkanlegget i 2021, hvor det viste seg at utlufting gjennom tak manglet på blokk 2a, 2b og delvis 2c. Vi viste til detaljerte opplysninger i årsberetning for 2021/22, men la til at saken ble tatt opp med flere aktører, inkl. juridisk rådgiving. I og med dette fremdeles er et problem for sameiet, repeterer vi følgende informasjon: «Selv om vi mente det var grunnlag for å kreve erstatning fra entreprenøren for 7 utluftningsrør som sto oppført på kommunens godkjente byggetegninger, men aldri ble montert, så måtte vi til slutt gi tapt. Både HL og advokater vi hadde kontakt med, mente vi hadde en sterk sak, selv om de forberedte oss på at saken tross gode argumenter kunne bli regnet som foreldet. Vårt hovedpoeng var at dette dreide seg om en grov bygningsmangel, og derfor skulle behandles som reklamasjon. Men til tross for iherdige forsøk, kom vi dessverre ingen vei. Vi be rådet til ikke å ta saken videre til rettsapparatet, da vi høyst sannsynlig ville stå igjen med tap og store økonomiske konsekvenser. Vi kan ikke klandre tidligere styrer for ikke å ha oppdaget bygningsfeilen, da mangler som dette først avdekkes når det oppstår problemer. Som her når kloakkanlegget ble spylt. Dette vil si, at skal vi nå erstatte manglende utluftingsrør ved å bore ned gjennom ytre tak og inn i flere baderom, vil det medføre betydelige kostnader for sameiet. Som en løsning der det har oppstått kloakklukt, har vi boret gjennom kjøkkenvegg opp til enden av utluftningsrøret, og byttet durgoventil. Denne løsningen har vist seg å fungere såpass tilfredsstillende, at boring ned gjennom ytre tak og nedriving av baderom foreløpig er satt på vent».

I tillegg til de faste «Styret informerer», har vi sendt ut en del generelle informasjonsskriv. Bl.a. om kritikkverdig søppelhåndtering! Dette er også lagt ut gjentatte ganger på Vibbo, og flere har gitt råd om hvordan styret best kan håndtere problemet. Men ikke alle råd er like enkle å gjennomføre. Som f.eks. å nå frem til alle med ulik språkbakgrunn. Men vi fulgte rådet om å legge enda

et skriv i alle postkasser, med minimalt av tekst, og bilder som bør kunne forstås på alle språk. Ellers er systemet på Vibbo slik, at all viktig informasjon som publiseres sendes automatisk til alle med oppgitt E-post adresse.

Styret har etter gjennomgang av forsikringsavtalen med If, besluttet å bytte til Protektor Forsikring. I deres tilbud gjelder samme vilkår som hos IF, med en vilkårsgaranti relatert til denne avtalen.
Ved å skifte selskap sparer sameiet kr.141.885,- i forsikringspremie.

Den siste styreperioden har bestått av ulike utfordringer, både interessante og lærerike. Men noe har også vært demotiverende og svært arbeidskrevende. Dessverre er det for mange som ikke respekterer sameiets ordensregler og vedtekter. Regler om søppelkasting, tilgrising og ramponering av postkasser, trappeganger, gelendre og inngangsdører, parkering langs gangveien, uforstandig kjøring gjennom garasjeanlegget, og ikke minst utvise alminnelig hensyn til naboene. Dette er regler som alt for ofte blir ignorert. Vi benytter derfor anledningen til å be alle bidra til et trivelig, ryddig og velfungerende bofelleskap. Og ikke tenke at «dette får alle andre gjøre, det gjelder ikke meg!» Uansett styrets oppgaver, så har vårt mål vært å jobbe for at Nedre Prinsdalsbråten Boligsameie skal være et trygt og godt sted å bo.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er iht. budsjett

Driftskostnadene er høyere enn budsjett og skyldes i hovedsak økte vedlikeholdskostnader. Vi hadde i 2023 en kostnad i forbindelse med branntilløp i hovedtavle blokk 4b. Konsekvensen av dette ble en rehabilitering av denne, samt ny tilførsel/tavle i berederrom som førte til kostnader som ikke var hensyntatt i budsjettet, dette var ekstraordinært.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 554 799
.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 300 000 til større vedlikehold som omfatter en post under annet for å sikre midler ifb. eventuelle vedlikeholdskostnader som pt.er ukjent. Totalt så er det budsjettert med 631 500 kr til vedlikehold i 2024 som gjelder større vedlikehold samt. ordinær drift.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nedre Prinsdalsbråten Boligsameie

Lån

Nedre Prinsdalsbråten Boligsameie har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

NEDRE PRINSDALSBRÅTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 795 412, KUNDENR. 6535

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 452 932	4 995 107	5 419 000	5 708 000
Andre inntekter	3	250 880	252 517	210 000	210 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 703 812**	**5 247 624**	**5 629 000**	**5 918 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 074	-22 794	-22 560	-23 970
Styrehonorar	5	-170 000	-160 000	-160 000	-170 000
Avskrivninger	13	-116 630	-116 630	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 625	-10 125	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-211 305	-203 148	-213 000	-224 000
Konsulenthonorar	7	-11 819	-18 729	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-719 252	-186 298	-321 500	-631 500
Forsikringer		-600 470	-521 967	-570 000	-719 000
Festeavgift		-47 480	-47 530	-48 000	-49 000
Kommunale avgifter	9	-1 329 707	-1 159 446	-1 274 100	-1 618 200
Energi/fyring		-490 775	-507 855	-600 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-523 499	-459 044	-470 000	-550 000
Andre driftskostnader	10	-451 598	-444 360	-414 300	-469 150
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 715 234**	**-3 857 925**	**-4 126 460**	**-4 989 820**
DRIFTSRESULTAT		**988 577**	**1 389 699**	**1 502 540**	**928 180**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	37 334	11 137	0	9 800
Finanskostnader	12	-556 216	-385 270	-493 000	-600 750
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-518 882**	**-374 133**	**-493 000**	**-590 950**
ÅRSRESULTAT		**469 696**	**1 015 565**	**1 009 540**	**367 230**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		469 696	1 015 565		

NEDRE PRINSDALSBRÅTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 795 412, KUNDENR. 6535

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1 474 162	1 590 792
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 474 162**	**1 590 792**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 488	5 191
Kundefordringer		35 773	0
Forskuddsbetalte kostnader		138 717	123 646
Andre kortsiktige fordringer	14	413	69 698
Driftskonto OBOS-banken		703 447	620 959
Sparekonto OBOS-banken		1 091 343	1 056 721
SUM OMLØPSMIDLER		**1 979 180**	**1 876 216**
SUM EIENDELER		**3 453 343**	**3 467 008**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-5 511 275	-5 980 971
SUM EGENKAPITAL		**-5 511 275**	**-5 980 971**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 540 237	9 296 963
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 540 237**	**9 296 963**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		54 561	36 679
Leverandørgjeld		252 859	111 555
Skyldige offentlige avgifter	17	106	117
Påløpte renter		53 150	2 701
Påløpte avdrag		62 956	0
Annen kortsiktig gjeld	18	750	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**424 381**	**151 016**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**3 453 343**	**3 467 008**

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 30.04.2024
Styret i Nedre Prinsdalsbråten Boligsameie

Rune Hylander	Sami Azba	Torill Bergh
Julia Klungland	Leif-harald Ruud	

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	4 272 372
Garasje	550 200
Kabel-TV	495 360
Trappevask	136 800
Lading av HC-verktøy	600

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 455 332**
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Garasje	-2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 452 932**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Dugnad	2 200
Ice Communication Norge AS, antenneleie	58 403
Innbetaling strøm	57 717
Telia, antenneleie / strøm	75 500
Telenor, antenneleie	57 060
SUM ANDRE INNTEKTER	**250 880**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-6 250
Påløpte feriepenger	-750
Fri bil, tlf etc.	-829
Naturalytelser speilkonto	829
Arbeidsgiveravgift	-25 074
SUM PERSONALKOSTNADER	**-32 074**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 170 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 675, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 819
SUM KONSULENTHONORAR	**-11 819**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-158 523
Drift/vedlikehold VVS	-75 144

Drift/vedlikehold elektro	-397 113
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 338
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-53 595
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 539
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-719 252**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-907 232
Renovasjonsavgift	-422 475
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 329 707**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-19 042
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 010
Telefon-/kontormaskiner	-899
Driftsmateriell	-6 964
Vaktmestertjenester	-191 085
Renhold ved firmaer	-111 111
Snørydding	-85 118
Andre fremmede tjenester	-1 990
Kontor- og datarekvisita	-829
Trykksaker	-5 511
Andre kostnader tillitsvalgte	-675
Andre kontorkostnader	-3 153
Porto	-1 080
Kontingenter	-2 900
Gaver	-4 793
Bank- og kortgebyr	-4 437
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-451 598**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 801
Renter av sparekonto i OBOS-banken	32 422
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 950
Andre renteinntekter	161
SUM FINANSINNTEKTER	**37 334**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-41 830
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-514 386
SUM FINANSKOSTNADER	**-556 216**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2020	1 416 777	
Avskrevet tidligere	-212 514	
Avskrevet i år	-70 838	
		1 133 425
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020	457 928	
Avskrevet tidligere	-110 664	
Avskrevet i år	-45 792	
		301 472
Velhus		
Tilgang 2001	39 266	
		39 266
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 474 162**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-116 630**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturerte fakturaer-innbetalt i 2024	413
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**413**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,05 %. Løpetiden er 20 år.

	-3 000
Opprinnelig 2006	000
Nedbetalt tidligere	2 243 603

Nedbetalt i år	189 698	
		-566 699
OBOS Banken 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,05 %. Løpetiden er 25 år.		
	-15 250	
Opprinnelig 2008	000	
Nedbetalt tidligere	6 709 434	
Nedbetalt i år	567 028	
		-7 973 538
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 540 237**

NOTE: 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-106
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-106**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-750
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-750**

Til årsmøtet i Nedre Prinsdalsbråten Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Prinsdalsbråten Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

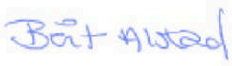
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

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

Oslo, 7. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 941219. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Utbedring av fuktskade i leiligh. H0101/2c (Ført på sameiet, for å unngå ytterligere belastning av skadehistorikken.)
2024	Utbedring av asfalt garasjen.
2024	Klamring ifm utbedring av bankelyder fra innvendig rørgate i 6a
2023	Utbedring av rifter i ytre taktekke.
2023	Innramming av navneskilt over ringetablåene.
2023	Utbedring av 8 stk. endevegger på terrasser.
2023	Innkjøp av 8 stk. rømningsveiskilt.
2023	Innkjøp av sykkelstativ til blokk 4b.
2023	Bytte av defekt hovedstoppekran for blokk 4b.
2023	Montering av durgoventil og utbedring av kjøkkenvegg 4.etg. 2a
2023	Innkjøp av ny styringsenhet til garasjeport.
2023	Hovedrengjøring av trappegelendere, inngangsdører og postkasser.
2022	Utbedring av takluker i 8 oppganger.
2022	Innkjøp av motorsag.
2022	Innkjøp av nytt korridorteppe i 6b.
2022	Åpning av kjøkkenvegg og søk etter utluftingsrør 4.etg 2a.
2022	120 sekker bark rundt planter og bed langs gangvei. Div. beplantning av stauder & sommerblomster i bed og urner.
2022	Rydding av skog på sameiets tomt Trygve Strømb.vei 43a.
2021	Rengjøring og høytrykksspyling av fasade mot øst, balkongrekkverk, gjerder og etasjeskiller.
2021	Innkjøp av nye lyslenker til juletre.
2021	Rep. av tak (påkjørsel) og vegg (vannlekkasje) i garasjen.
2021	Ny gatebelysning (Led-lys) langs gangveien.
2021	9 stk. nye varmvannsberedere.
2021	Vesentlig beplantning av roser, høstløk, stauder og prydbukser lang gangveien.
2021	Ny asfalt ned mot garasjen.
2021	Total renovering av gangvei - ny asfalt, nye kantstein, nye kumlokk, nytt avløp m sluk, nytt avløp med rist langs blokk 6.
2020	Gjerder rundt søppelnedkastene
2020	Hellelagt rundt søppelnedkastene
2020/21	Kostnad for inspeksjon av tak og kanaler, da utlufting (soilrør) fra kloakkanlegget ut på tak mangler for oppgang 2a & b.
2020/21	Spyling av kloakkanlegget
2020	Kontroll av kloakkrør og avløpsledninger
2020	Etablering av infrastruktur Elbil-lading
2020	Etablering av ny avfallsløsning - nedgravde containere.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.05.24
Selskapsnummer: 6535 **Selskapsnavn:** Nedre Prinsdalsbråten Boligsam

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Ajay Paul Singh er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Anne Rasmussen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 170 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Nytt punkt under §4 i vedtektene «Rett til bruk».

Det foreslås å vedta endringene slik de er beskrevet i saksfremstillingen.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Leif Harald Ruud

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Cato Norheim

☐ Tone Kalsnes

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Rune Hylander

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Nedre Prinsdalsbråten Boligsam

Organisasjonsnummer: 983795412
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. mai kl. 09:00 til 23. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 36.

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.

Styrets innstilling
Vi foreslår at forretningsfører er møteleder og sørger for effektiv gjennomføring av årsmøte.

> **Forslag til vedtak:**
> Ajay Paul Singh er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Vi foreslår:

Anne Rasmussen, Trygve Strømbergs vei 4A

> **Forslag til vedtak:**
> Anne Rasmussen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 170 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Nytt punkt under §4 i vedtektene «Rett til bruk».

Regler om hybelfisering står i Eierseksjonsloven § 49 -2. ledd. Men styret ønsker at dette blir ført inn i sameiets vedtekter, da vi allerede har erfart at leiligheter er ombygget til mange små hybler, hvor boligen huser langt flere

Styrets innstilling
Det foreslås å føre følgende inn i dagens vedtekter:

Forbud mot hybelfisering. Definisjonen av hybelfisering er jfr. Eierseksjonsloven § 49 -2. ledd bokstav G: «Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at seksjonen brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for tilsvarende størrelse og romløsning.» Det vil si at boligen blir klart overbefolket ift. det den er beregnet for. Ønsker en seksjonseier å **hybelfisere** sin seksjon, skal søknad om godkjenning fremlegges for avstemming på årsmøtet. Godkjenning krever 2/3 flertall. Søknaden skal opplyse hvor mange personer som er tiltenkt fast opphold i seksjonen, samt tegninger av de planlagte endringer.

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreslås å vedta endringene slik de er beskrevet i saksfremstillingen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Leif Harald Ruud (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Leif Harald Ruud

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tone Kalsnes (23 stemmer)
Cato Norheim (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tone Kalsnes
Cato Norheim

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Rune Hylander (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Rune Hylander

Oslo

S-2286

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.190 bnr.2 m. fl., Prinsdalsbråten, til byggeområde for boliger, tomt for offentlig bygning - barnehage, trafikkområde - vei og friområde- turvei.

Vedtaksdato: 15.02.1978
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197801349
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 30777, V300579, V200396

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se endret §7 i Vedt.30.5.79. Endringen lagt inn i dette dokumentet.
Se endringer Vedt.20.3.96 i eget reg.best.dokument.

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for gnr.190, bnr. 2 m.fl., Prinsdalsbråten, Oslo,

§ 1. Det regulerte område er avsatt til:
- a) byggeområder for boliger (feltene A,B,C,D.E og F),
- b) tomter for offentlig bygning - barnehager,
- c) friområde - turvei og
- d) trafikkområde - vei.

§ 2. For de enkelte boligfeltene gjelder følgende:
På felt A kan bebyggelse oppføres med inntil 5 boligetasjer, inklusive underetasje, samt garasjeetasje. Gesimshøyde må ikke overstige + c 139. Maks. utnyttelsesgrad er 0.35, regnet til midt av det ubebygde areal mellom felt A og B.
På felt B og C kan bebyggelse oppføres med inntil 2 boligetasjer med maks. utnyttelsesgrad 0,3.
Langs boligfeltenes østside kan det bygges en rekke med terrasserte blokker med garasjeetasje under. For øvrig skal bebyggelsen være rekkehus og tomannsboliger.
På tomt D,E og F kan det oppføres småhus/rekkehusbebyggelse med inntil 2 etasjer, samt underetasje der terrenget tilsier det. Utnyttelsesgrad må ikke overstige 0,3.

§ 3. Det ubebygde areal mellom felt A og B skal opparbeides til lekeareal (kvartalslekeplass) for felt A, B og C. Eksisterende bebyggelse på gnr.190, bnr.3 søkes bevart i den utstrekning den kan brukes i tilknytning til lekearealet.

§ 4. For boligbebyggelsen skal det anordnes parkering etter følgende normer:
- a) Leiligheter på 3 rom og større skal ha 1,2 plass pr. leilighet, hvorav 0,9 plasser for egen parkering, 0,1 plasser for besøk og 0,2 plasser for reserve.
- b) Leiligheter på mindre enn 3 rom skal ha 0.9 plass pr. leilighet, hvorav 0.6 plasser for egenparkering, 0.1 plasser for besøk og 0,2 plasser for reserve.
- c) Rekkehus og atriumhus skal ha 1,5 plasser pr. bolig, hvorav 1.1 plasser for egenparkering, 0,2 plasser for besøk og 0,2 plasser for reserve.

§ 5. Før søknad om byggetillatelse innsendes for en eller flere bygninger, skal bygningsrådet ha vedtatt:
- a) bebyggelsesplan for det enkelte felt/tomt
- b) planer for de ubebygde deler av de enkelte områder i M 1:500 (jfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo), hvor det må redegjøres for lekearealet, beplantning, eventuell terreng bearbeidelse m.m.

§ 6. Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig grad bevares, og nødvendige sikringstiltak foretas før byggearbeidene igangsettes.

§ 7. *Felles avkjørsel fra Sponstuveien er felles for tomt for offentlig bygning (barnehage), de to tilgrensende boligtomter i øst samt utskilte parseller på østre del av 190/98 og 362.* Reguleringsområdet for øvrig skal ha adkomst fra Nedre Prinsdalsvei, via nyregulert vei 1814. Feltene B og C skal ha tilknytning fra snuplassens østre del og tomt F over turveien, alt som vist i planen.

§ 8. På tomter for offentlig bebygning - barnehage - kan bebyggelse oppføres med inntil to etasjer samt underetasje.

§ 9. Nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo Lysverker, og de bør plasseres og utformes i tilknytning til bebyggelsen.

§ 10. Underetasje skal tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 31:24.

Oslo

S-2906

Endret reguleringsplan for Sponstuveien søndre del og del av gnr.190 bnr.2, fra henholdsvis felles avkjørsel og byggeområde for boliger til trafikkområde gangvei.

S-2906 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.03.1987
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198704721
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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 2A, 1263 Oslo
Gnr. 190, Bnr. 2, Snr. 20, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251078

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Trond Svarød

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 920 44 727

E-post: trond.svarod@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.
