PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

KARL ANDERSENS VEI 50

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattestens første side

Meglers verdivurdering

Reguleringskart

Ferdigattester

Bygningstegninger

Husordensregler

Vedtekter

Løsøre og tilbehørsliste

Nabolagsprofil

Budskjema

Karl Andersens vei 50
1086 Oslo

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 1969
BRA: 167 m^2
BRA-i: 167 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	16	17	4	3

Trond-Robert Wilhelmsen
Takst øst AS
rw@takstost.no
92035224
Karl Andersens vei 50
1086 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34328

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Drensløsning fra byggeår. Vegger under terreng er antatt slammet og fuktsikret med Gudrong som er smurt på. Egenskapen til denne typen fuktsikring svekkes for hvert år. Fuktsikringen har oversteget antatt levetid. Måling med fuktindikator påviste forhøyede fuktverdier ved kjellervegger mot terreng etter hulltaking i påført vegg. For videre omtale se pkt. "Rom under terreng".
Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.
Fall på terreng mot grunnmur langs gavlvegg ble registrert. Ukjent fall på terreng under treplatting ved stue grunnet overdekning.
Drenering gis TG-2 grunnet alder. Forhøyede fuktverdier gis TG-2. Fall på terreng mot grunnmur gis TG-3 (ref. NS3600).

Generelt: det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Megler opplyser at drenering er borettslagets ansvar.

Anbefalte tiltak

Etablere fall på terreng vekk fra grunnmur. Drenering er moden for utskifting.
(Utbedringskostnader gjelder kun for gitte TG-3/ref. NS3600).

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.
TG-2 gis grunnet manglende dokumentasjon på deler av el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år. Ufaglærte arbeider i forbindelse med legging av varmefolie på soverom i 2. etg, samt montering av downlights i kjeller gis TG-3 (ref. NS3600).

Opplyst av eier: lagt nytt elektrisk anlegg på soverom i 2011 av Abmas Elektro. Varmefolie på gulv 2 soverom i andre etg. lagt selv (ufaglært). Vito har montert Flexit Roomie i gang ned til kjeller. Downlights i kjeller er montert selv. Varmefolie entre montert av Memo Elektro Installasjon AS.
Sist el-kontroll ble utført i 2012.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom: 2. etg.: Bad

Oppsummering av overflater

Veggfuger i dusjsone med riss/sprekker. Nedre del av vegg bak innmurt badekar er ikke flislagt. Deler av gulv med dårlig og manglende fall til sluk. Oppgitte avvik gis TG-2. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil trenge ut gjennom døråpning. Oppgitt avvik gis TG-3.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Etablere lekkasjespalte tilknyttet dusjprofil.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Øvrig: Elvarme

Oppsummering

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.
Defekte varmekabler tilknyttet bad i 2. etg. gis TG-3.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng

Oppsummering

Kjeller er i dag innredet og kledd med påforede vegger. Det gjøres oppmerksom på at innkledning av grunnmur på innsiden under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Skjulte feil/mangler er derfor påregnelig. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader ved kontrollpunkt etter hulltaking. Måling med fuktindikator påviste forhøyede verdier mot grunnmur og ved bunnsvill (18,4 %/risiko).
Forhøyede fuktverdier gis TG-2. Risikokonstruksjon gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid.

Vinduer og dører

Oppsummering

Flere vinduer er datert 1978, 1982, 1986 og 2006. Øvrige vinduer med ukjent alder. Terrassedøren er datert 2010. Heve/skyvedør er datert 1992. 1 glass ble skiftet i ca. 2019. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. 1 glass i kjeller har punktert. Flere punkteringer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.
TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitt avvik.

Anbefalte tiltak

Utskifting av punktert glass.

Renner og nedløp

Oppsummering

Renner, nedløp og beslag i stål fra 1992/1993 med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke ble stadfestet.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Taktekking

Oppsummering

Taktekking fra 1992/1993 anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik, alder tatt i betraktning.
Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
TG-2 gis grunnet alder.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Dekke og etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Kjeller.: lokalt avvik er målt opp til 8 mm. Totalt avvik er målt opp til 13 mm.
1. etg.: lokalt avvik er målt opp til 10 mm. Totalt avvik er målt opp til 15 mm.
2. etg.: lokalt avvik er målt opp til 10 mm. Totalt avvik er målt opp til 20 mm.
Oppgitte skjevheter i kjeller gis TG-1. Oppgitte skjevheter i 1. og 2. etg. gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Trapp

Oppsummering

Det bemerkes manglende håndløper på begge sider i trappeløpene, samt stor avstand mellom trinn og rekkverk tilknyttet kjellertrapp (over 10 cm).
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledning av den årsak ikke er kontrollert. Nevnte betraktninger i denne rapport må derfor sees på som generelle Deler av avløpsanlegg har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Avløpsanlegg bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken.

Vannledninger

Oppsummering

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen og stopper ved veggjennomføringer. Adkomst til fordelerskap med rør-i-rør system på vaskerom. Deler av vannrør i boligen har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
Vanninstallasjoner gis TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak

Vannrør fra byggeår bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

For fullverdig kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning. Varmtvannsbereder fra 2006 gis TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Kjeller: bad/vaskerom

Oppsummering av ventilasjon

Naturlig og mekanisk avtrekk.
Naturlig ventilasjon tilknyttet bad. TG-2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Våtrom: 2. etg.: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Synlig klemt membranløsning i sluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Overflate tilknyttet servant har krakelert. Oppgitt avvik gis TG-2. Oppbygning av sisternekasse er ukjent da dette ligger skjult inne i konstruksjonen. TG-2 er satt pga manglende drensåpning fra innebygget sisterne for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk fungerte ved enkel test. TG-1. Manglende luftespalte ved dørterskel gis TG-2.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft ved dørterskel for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Oppsummering av fukt

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Måling med fuktindikator påviste forhøyede verdier ved nedre del av vegger i dusjsonen. Dette antas å ikke være noe problem så lenger gulv/vegg er riktig oppbygd med membran. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Gulvoverflater med normal elde og slitasje. TG-1. Kjeller: bom bak flere fliser, samt manglende/skadet flis i bod gis TG-2.

Øvrig: Utvendig solavskjerming

Oppsummering

Markiser med værslitasje.
Oppgitt avvik gis TG-2.

Øvrig: Rekkegarasje

Oppsummering

Garasje preget av manglende vedlikehold og skjevheter.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Yttertakene ble tekket om i regi av borettslaget i 1992/1993.

Anbefalte tiltak

Garasje, moden for rehabilitering.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Boligen er fundamentert med ringmur mot grunn. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå. Grunnmuren er utforet og gjennkledd. På bakgrunn av dette vil innvendig grunnmur ikke være synlig, og eventuelle riss/sprekker i grunnmur vil ikke la seg påvise. TG-IU.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de brannteknikse krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Fremlagt faktura opplyser om utskifting av Leca rør i skorsteinen i 2018. Inkl. montering av ny feieluke og toppbeslag.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Eier opplyser at det ble foretatt radonmålinger i regi av borettslaget i 2025. Måling i kjeller viste 118 Bq/m3. Måling i 1. etg. viste 89 Bq/m3. Årsmiddelverdi er oppgitt.
Strålevernet anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m3. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m3.

Utførte tiltak: borettslaget har installert Flexit Roomie i trappegang mot kjeller for å bedre ventilasjon i kjelleren.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kjeller: 1 bod er innredet som vaskerom. 1 bod er innredet som soverom. Deler av 1 bod er innredet som bad. Hobbyrom er innredet som kjellerstue.
Det er ikke søkt Oslo kommune om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømningsvindu i henhold til teknisk forskrift. Det er avvik på lysåpning, samt at de er montert høyt på vegg.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
6.8.2025	**12.8.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Nina Servold Oppi**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Thomas Oppi**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 10.08.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Trond-Robert Wilhelmsen**	Telefon:	**92035224**
Firma:	**Takst øst AS**	Epost:	**rw@takstost.no**
Adresse:	**Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**		

Egne premisser:

Undertegnede er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Alle typer utbygging, ombygginger og fasadeforandringer som krever byggesøknad hos kommunen må godkjennes av kommunen før arbeid iverksettes. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke undersøkt av takstmannen.
Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Karl Andersens vei 50, 1086 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**107**	Bruksnr:	**716**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**33**	Leilighetsnr:	**133**		
Byggeår:	**1969** - Iflg. EDR.						
Boligtype:	**Rekkehus**						

Generell beskrivelse av boligen:
Utført med støpt dekke. Yttervegger oppført i mur og trebindingsverk. Fasader med stående kledning. Saltak i treverk tekket med Decra takplater. Renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer og terrassedører med isolerlglass og trekarmer. Malt ytterdør med glass.

Felles tomtestørrelse: 7119.8 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

Eier opplyser at det medfølger 1 garasjeplass. El-bil lader er montert.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1977	Innhentet byggemelding opplyser om utgraving og innredning av kjeller. Utbygging av	Nei

stue og inngang m/terrasse i 2. etasjer.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	167	167	0	0	64
Rekkegarasje	16	0	16	0	0
Totalt m²	**183**	**167**	**16**	**0**	**64**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	46	46	0	0	20
1. etasje	63	63	0	0	44
Kjeller	58	58	0	0	0
Totalt m²	**167**	**167**	**0**	**0**	**64**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	46	46	0	Trapperom, bad og 3 soverom.	
1. etasje	63	63	0	Entrè/gang, trapperom, kjøkken og stue.	
Kjeller	58	56	2	Trapperom, bad/vaskerom og 2 innredede rom. (Takhøyde ca. 218-225 cm).	Bod.
Totalt m²	**167**	**165**	**2**		

Bygning: Rekkegarasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Bakkeplan	16	0	16	0	0
Totalt m²	**16**	**0**	**16**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Bakkeplan	16	0	16		Garasjerom.
Totalt m²	**16**	**0**	**16**		

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en utebod integrert i boligen på ca. 3,5 m2 (gulvareal). Boden er ikke målbar i henhold til NS3940:2023 grunnet lav takhøyde.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-3**

Drensløsning fra byggeår. Vegger under terreng er antatt slammet og fuktsikret med Gudrong som er smurt på. Egenskapen til denne typen fuktsikring svekkes for hvert år. Fuktsikringen har oversteget antatt levetid. Måling med fuktindikator påviste forhøyede fuktverdier ved kjellervegger mot terreng etter hulltaking i påforet vegg. For videre omtale se pkt. "Rom under terreng".
Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.
Fall på terreng mot grunnmur langs gavlvegg ble registrert. Ukjent fall på terreng under treplatting ved stue grunnet overdekning.
Drenering gis TG-2 grunnet alder. Forhøyede fuktverdier gis TG-2. Fall på terreng mot grunnmur gis TG-3 (ref. NS3600).

Generelt: det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Megler opplyser at drenering er borettslagets ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere fall på terreng vekk fra grunnmur. Drenering er moden for utskifting.
(Utbedringskostnader gjelder kun for gitte TG-3/ref. NS3600).

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur

Ringmur m/kjeller.

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ukjent. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, og er dermed kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan innhentes.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-IU**

Boligen er fundamentert med ringmur mot grunn. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå. Grunnmuren er utforet og gjennkledd. På bakgrunn av dette vil innvendig grunnmur ikke være synlig, og eventuelle riss/sprekker i grunnmur vil ikke la seg påvise. TG-IU.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet

Kjelleren er innredet til boligformål.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Kjeller er i dag innredet og kledd med påforede vegger. Det gjøres oppmerksom på at innkledning av grunnmur på innsiden under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Skjulte feil/mangler er derfor påregnelig. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader ved kontrollpunkt etter hulltaking. Måling med fuktindikator påviste forhøyede verdier mot grunnmur og ved bunnsvill (18,4 %/risiko).
Forhøyede fuktverdier gis TG-2. Risikokonstruksjon gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid.

6.4 Balkong, terrasse, platting: 2. etg.

Type	Takterrasse

Takterrasse, fundamentert til bygning. Dekke oppforet med tregulv.
Størrelse: ca. 20 m².

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at ny membran ble lagt i regi av borettslaget 2016/2017. Inkl. nytt tregulv.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Terrassen er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampsperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader.
Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan terrassen er bygget opp.
Manglende mulighet for kontroll av membrantekking grunnet overdekning av tregulv.
Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.

6.5 Balkong, terrasse, platting: 1. etg.

Type	Platting
Treplatting, antatt fundamentert på mark. Størrelse: 44 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse
Malt ytterdør med kikkehull. Vinduer, terrassedør og heve/skyvedør med isolerglass og trekarmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Flere vinduer er datert 1978, 1982, 1986 og 2006. Øvrige vinduer med ukjent alder. Terrassedøren er datert 2010. Heve/skyvedør er datert 1992. 1 glass ble skiftet i ca. 2019.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Flere vinduer er datert 1978, 1982, 1986 og 2006. Øvrige vinduer med ukjent alder. Terrassedøren er datert 2010. Heve/skyvedør er datert 1992. 1 glass ble skiftet i ca. 2019. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. 1 glass i kjeller har punktert. Flere punkteringer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitt avvik.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Utskifting av punktert glass.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Stående kledning på fasader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasadene ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2016/2017. Gavlvegger ble etterisolert samtidig.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-1

Ytterveggene å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Løsning med tanke på isolasjon kan ikke stadfestes da dette ligger skjult i konstruksjonen.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft

Adkomst via nedfellbar stige.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert. Lufting av takkonstruksjon er tilfredsstillende.
Mønehøyde ca. 122 cm.

Eier opplyser at ny loftsluke ble montert i 2016/2017.

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall

Renner, nedløp og beslag i stål.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Nye renner, nedløp og beslag ble montert i regi av borettslaget i 1992/1993.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-2

Renner, nedløp og beslag i stål fra 1992/1993 med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke ble stadfestet.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak i treverk.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**
Takkonstruksjon og loft vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Annet
Yttertaket er tekket med Decra takplater.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Yttertakene ble tekket om i regi av borettslaget i 1992/1993.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	**TG-2**
Taktekking fra 1992/1993 anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik, alder tatt i betraktning. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. TG-2 gis grunnet alder.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Støpt dekke. Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Dekke og etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Kjeller.: lokalt avvik er målt opp til 8 mm. Totalt avvik er målt opp til 13 mm.
1. etg.: lokalt avvik er målt opp til 10 mm. Totalt avvik er målt opp til 15 mm.
2. etg.: lokalt avvik er målt opp til 10 mm. Totalt avvik er målt opp til 20 mm.
Oppgitte skjevheter i kjeller gis TG-1. Oppgitte skjevheter i 1. og 2. etg. gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Åpen peis

Kjeller: åpen plassbygd peis.
1. etg.: peisovn med glassplate i front.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-IU**

Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de brannteknisk krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Fremlagt faktura opplyser om utskifting av Leca rør i skorsteinen i 2018. Inkl. montering av ny feieluke og toppbeslag.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

IKEA kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplater, underlimt oppvaskkum, hetteventilator, fliser over benk, belysning under overskap, integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og induksjon platetopp. 6 fronter med glass.

Eier opplyser at ny kjøkkeninnredning ble montert i 2007.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder. Benkeplate har svellet i underkant med oppvaskkum/oppvaskmaskin.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Kjeller: 1 bod er innredet som vaskerom. 1 bod er innredet som soverom. Deler av 1 bod er innredet som bad. Hobbyrom er innredet som kjellerstue.
Det er ikke søkt Oslo kommune om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Ferdigattester er datert 20.03.1970 og 19.09.1980.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømningsvindu i henhold til teknisk forskrift. Det er avvik på lysåpning, samt at de er montert høyt på vegg.

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

6.16 Trapp

Beskrivelse

Innvendige malte tretrapper.

Er det manglende rekkverk?	Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Det bemerkes manglende håndløper på begge sider i trappeløpene, samt stor avstand mellom trinn og rekkverk tilknyttet kjellertrapp (over 10 cm).
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledning av den årsak ikke er kontrollert. Nevnte betraktninger i denne rapport må derfor sees på som generelle Deler av avløpsanlegg har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avløpsanlegg bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken.

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen og stopper ved veggjennomføringer. Adkomst til fordelerskap med rør-i-rør system på vaskerom. Deler av vannrør i boligen har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. Vanninstallasjoner gis TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør fra byggeår bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken.

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Opplyst av eier: lagt nytt elektrisk anlegg på soverom i 2011 av Abmas Elektro. Varmefolie på gulv 2 soverom i andre etg. lagt selv (ufaglært). Vito har montert Flexit Roomie i gang ned til kjeller. Downlights i kjeller er montert selv. Varmefolie entre montert av Memo Elektro Installasjon AS.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-3**

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.
Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.
TG-2 gis grunnet manglende dokumentasjon på deler av el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år. Ufaglærte arbeider i forbindelse med legging av varmefolie på soverom i 2. etg, samt montering av downlights i kjeller gis TG-3 (ref. NS3600).

Opplyst av eier: lagt nytt elektrisk anlegg på soverom i 2011 av Abmas Elektro. Varmefolie på gulv 2 soverom i andre etg. lagt selv (ufaglært). Vito har montert Flexit Roomie i gang ned til kjeller. Downlights i kjeller er montert selv. Varmefolie entre montert av Memo Elektro Installasjon AS.
Sist el-kontroll ble utført i 2012.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Utbedringskostnader **Ingen umiddelbar kostnad**

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Skap med ukjent understøttelse.	
Årstall	
2006	
Størrelse	
198 liter	

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

For fullverdig kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning. Varmtvannsbereder fra 2006 gis TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

6.22 Våtrom: Kjeller: bad/vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at våtrommet ble pusset opp i 2015.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
Overflater med normal elde og slitasje.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Synlig klemt membranløsning i sluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad/vaskerom med veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, dusjdør/vegg i herdet glass, skapinnredninger med malte fronter og laminat benkeplate med nedfelt servant, baderomsinnredning med høyglans fronter og heldekkende servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Innredninger og sanitærutstyr med normal elde og slitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Naturlig og mekanisk avtrekk. Naturlig ventilasjon tilknyttet bad. TG-2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-1**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik på befaringsdagen. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Eier opplyser at det kun foreligger kvittering på rør og varmekabler. Flislegging ble utført av bekjent fagmann. Øvrige arbeider ble utført i egen regi.

6.23 Våtrom: 2. etg.: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser at baderommet ble pusset opp i regi av tidligere eier i 2007.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-3**

Veggfuger i dusjsone med riss/sprekker. Nedre del av vegg bak innmurt badekar er ikke flislagt. Deler av gulv med dårlig og manglende fall til sluk. Oppgitte avvik gis TG-2. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil trenge ut gjennom døråpning. Oppgitt avvik gis TG-3.

Anbefalte tiltak overflater
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Etablere lekkasjespalte tilknyttet dusjprofil.

Utbedringskostnader overflater	Under 10 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Synlig klemt membranløsning i sluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel). TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad med veggmontert toalett, innmurt badekar, dusjhjørne i herdet glass, innmurt speil, baderomsinnredning med malt front og heldekkende servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Overflate tilknyttet servant har krakelert. Oppgitt avvik gis TG-2. Oppbygning av sisternekasse er ukjent da dette ligger skjult inne i konstruksjonen. TG-2 er satt pga manglende drensåpning fra innebygget sisterne for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Avtrekk fungerte ved enkel test. TG-1. Manglende luftespalte ved dørterskel gis TG-2.	

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft ved dørterskel for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-2**
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Måling med fuktindikator påviste forhøyede verdier ved nedre del av vegger i dusjsonen. Dette antas å ikke være noe problem så lenger gulv/vegg er riktig oppbygd med membran. Oppgitt avvik gis TG-2.	

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.24 Øvrig: Radon

Beskrivelse

Radonmåling.

Oppsummering av øvrig	**TG-IU**
Eier opplyser at det ble foretatt radonmålinger i regi av borettslaget i 2025. Måling i kjeller viste 118 Bq/m3. Måling i 1. etg. viste 89 Bq/m3. Årsmiddelverdi er oppgitt. Strålevernet anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m3. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m3. Utførte tiltak: borettslaget har installert Flexit Roomie i trappegang mot kjeller for å bedre ventilasjon i kjelleren.	

6.25 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Overflater: laminat og fliser.

Eier opplyser at nye gulv i 2. etg. ble lagt i 2011.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Gulvoverflater med normal elde og slitasje. TG-1. Kjeller: bom bak flere fliser, samt manglende/skadet flis i bod gis TG-2.

6.26 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Overflater: malt strie, malte glatte flater, malt panel og malte panelplater.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.27 Øvrig: Himlinger

Beskrivelse

Overflater: malte flater, panel og smartpanel.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.28 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører. Flere med glass.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Innerdører med normal elde og slitasje.

6.29 Øvrig: Belysning

Beskrivelse

Downlights.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

Eier opplyser at downlights i kjeller er montert i egen regi.

6.30 Øvrig: Elvarme

Beskrivelse

Gulvvarme i flere rom.

Oppsummering av øvrig	**TG-3**

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.
Defekte varmekabler tilknyttet bad i 2. etg. gis TG-3.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.31 Øvrig: Annet fast inventar

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe.
Garderobeskap.
Plassbygd seng.
Hyller/oppheng.
Innvendige persienner.

Oppsummering av øvrig	**TG-1**

Inventar med normal elde og slitasje.

6.32 Øvrig: Utendørs

Beskrivelse

Utelys.
Utestrøm.
Terrassevarmer.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

6.33 Øvrig: Utvendig solavskjerming

Beskrivelse

Markiser. 1 med elektrisk motor.

Oppsummering av øvrig	TG-2

Markiser med værslitasje.
Oppgitt avvik gis TG-2.

6.34 Øvrig: Rekkegarasje

Beskrivelse

Utført med asfaltert dekke, trebindingsverksvegger med stående kledning på fasader, saltak i treverk tekket med Decra takplater, renner, nedløp og beslag i stål og vippeport med elektrisk portåpner.

Oppsummering av øvrig	TG-2

Garasje preget av manglende vedlikehold og skjevheter.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Yttertakene ble tekket om i regi av borettslaget i 1992/1993.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Garasje, moden for rehabilitering.

6.35 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.36 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.37 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.38 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.39 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.40 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Primera

Oppdragsnr.
125250169

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nina Servold Oppi	Thomas Oppi

Gateadresse
Karl Andersens vei 50

Poststed	Postnr
OSLO	1086

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 125250169

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Varmekabler på bad i andre etasje fungerer ikke. Renner noen ganger litt vann fra sisterne ned i toalettet i andre etasje. Nedre vegg bak badekar er ikke flislagt.

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

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

Beskrivelse: Bad i andre etasje ble pusset opp før vi flyttet inn. Vi fikk opplyst av forrige eier at oppussingen ble foretatt i 2007. Vi er ikke kjent med hvem som har utført arbeidet. Bad og vaskerom i kjeller er pusset opp i 2015 med betydelig egeninnsats. Rørleggerarbeid er utført av Tore Orvei AS (aut. rørleggerbedrift) og varmekabler installert av Fagerborg Installasjon AS.

Arbeid utført av: Tore Orvei AS (aut. rørleggerbedrift) og Fagerborg Installasjon AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Smøremembran på vegger vaskerom og litexplater på vegger bad. Smøremembran på gulv. Plastsluk. Ukjent om sluk ble byttet eller om dette ble vurdert ikke å være nødvendig.

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var en liten vannlekkasje i stue for ett til to år siden. Årsak var kondens fra luftekanal. Dette ble utbedret av Braaten Byggservice via borettslaget.

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

Beskrivelse: Piperehabilitering utført av Piperep AS i 2018. Noe dårlig trekk i pipe. Har hatt en sprekk i murpussen i pipe som er fuget og malt over i juli 2025. Peis i kjeller har vi ikke benyttet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er litt skjevheter i gulv

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hadde mus en gang for ca 10-12 år siden

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt nytt elektrisk anlegg på soverom i 2011 av Abmas Elektro. Varmefolie på gulv 2 soverom i andre etg. lagt selv (ufaglært). Vito har montert Flexit Roomie i gang ned til kjeller. Downlights i kjeller er montert selv. Varmefolie entre montert av Memo Elektro Installasjon AS. Samsvarserklæring foreligger for arbeid utført av elektriker.

Arbeid utført av: Fagerborg Installasjon, Vito Elektro AS, Abmas Elektro AS, Memo Elektro Installasjon AS

Document reference: 125250169

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: Ble utført offentlig kontroll av el-anlegg i 2012.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec Pro lader

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: Flyttet vegg mellom to soverom i andre etasje med egeninnsats.

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: Rehabilitering fasader utført i regi av borettslaget i 2016/2017.

Arbeid utført av: I regi av borettslaget

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

Beskrivelse: 1 etasje og kjeller er bygget ut.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ferdigattest på utbygging foreligger. Soverom i kjeller, samt deler av vaskerom er byggmeldt som bod. Kjellerstue er byggmeldt som hobbyrom.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Radonmåling ble foretatt i regi av borettslaget i 2023. Denne viste noe forhøyede verdier, og som tiltak ble det i regi av borettslaget installert en Flexit Roomie ventilasjonsvifte i trapp ned til kjeller. Ny radonmåling ble utført i 2025.

21.1 Radonmåling

År: 2025

Verdi: Årsmiddelverdi på 118 i kjeller og 89 i første etasje.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250169

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er observert rotter i borettslaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250169

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 125250169

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Servold Oppi	5318e4cf896e6f2d7a4a3097e4f99cd93d364128	11.08.2025 15:23:12 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Oppi	4220673490869839dfda0914244bafe5ac537ef8	11.08.2025 15:28:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 125250169

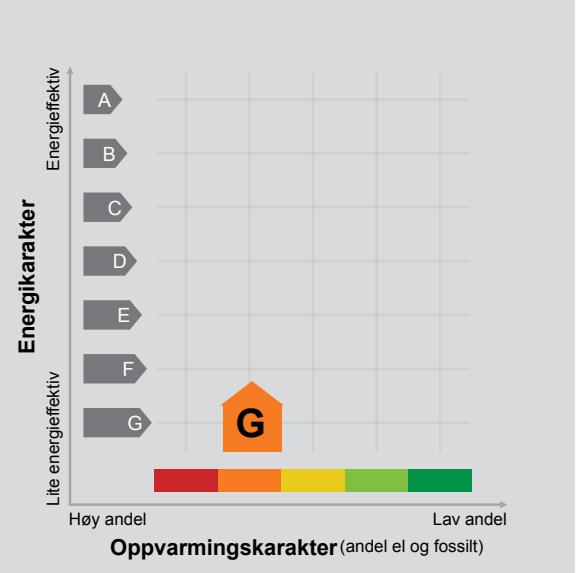
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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

ENERGIATTEST

Adresse	Karl Andersens vei 50
Postnummer	1086
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	716
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80831374
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-153465
Dato	11.08.2025



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.

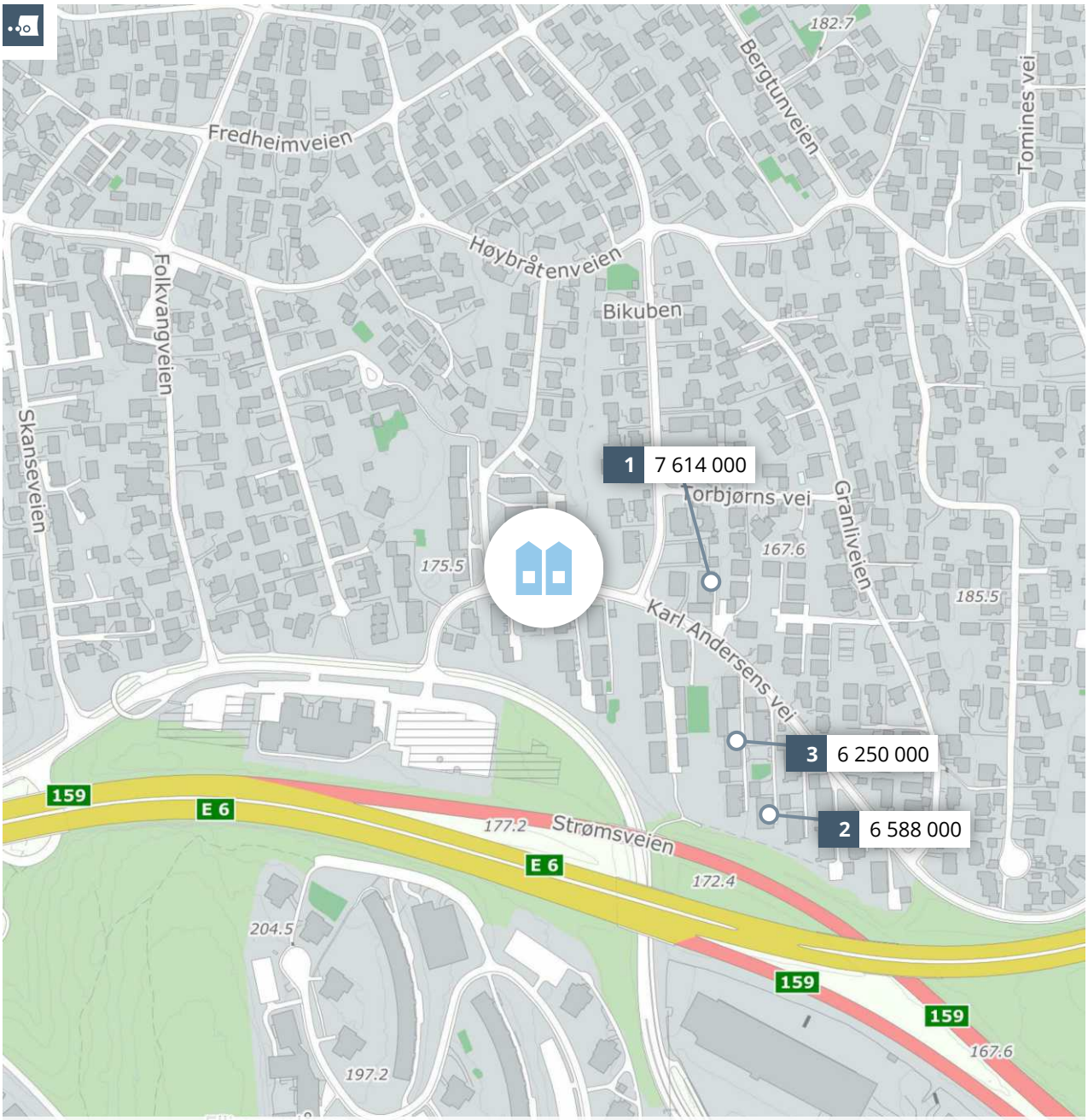
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 27 250 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

26 852 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	300 liter ved



Meglers verdivurdering

KARL ANDERSENS VEI 50

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 11.08.2025

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: Grethe E. Ormstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Karl Andersens vei 50, 1086 OSLO

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 107 BNR 716 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS KARIHAUGEN

Verdivurdert til

6 500 000

210 575	6 710 575	40 183
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	167 m²	16 m²	- m²	64 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1969

Fellesutgifter	6 259
Formue	15 542
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Karl Andersens vei 76 C 168 m² 1969 2 225 m² 4 sov				21.01.2025	6 750 000	**7 400 000**	214 000	7 614 000	**45 321**
2	Karl Andersens vei 125 140 m² 1969 33,2 daa 3 sov				17.03.2025	6 500 000	**6 375 000**	213 000	6 588 000	**47 057**
3	Karl Andersens vei 97 121 m² 1969 - m² 3 sov				01.08.2025	-	**6 250 000**	-	6 250 000	**51 653**

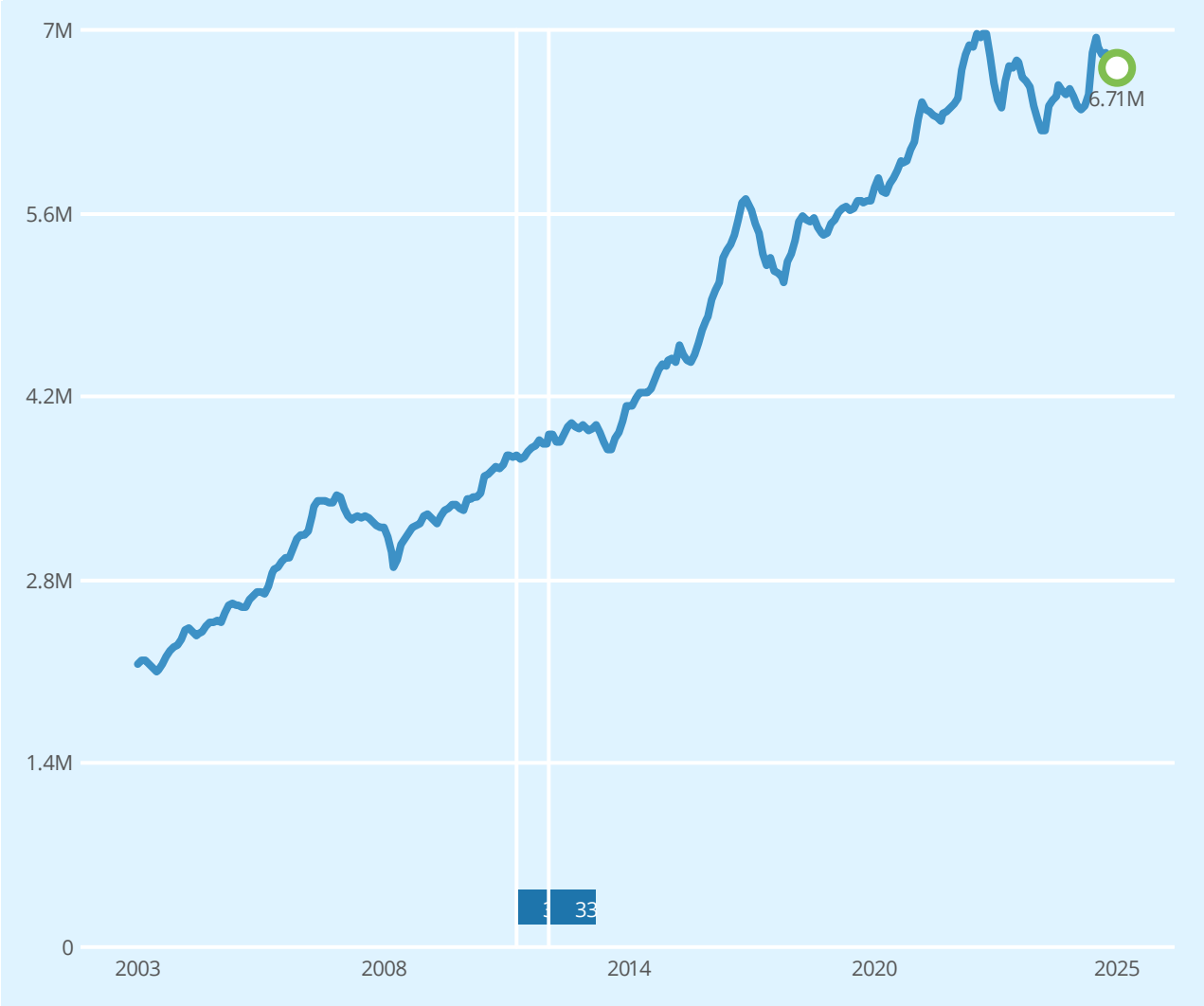
Familievennlig, utbygget enderekkehus med herlige uteplasser og nydelige solforhold. Boligen ligger i barnevennlige, grønne omgivelser, samtidig har du nærhet til kollektivtransport, daglige fasiliteter og rekreasjonsområder i marka.

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 Rekkehus
2 Rekkehus
3 Rekkehus
4 Rekkehus
5 Rekkehus
6 Rekkehus
7 Rekkehus
+26 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
01.05.2011	01.05.2011	03.05.2011	-	4 050 000	0	4 050 000

Rekkehus til salgs i Stovner bydel nå

11
rekkehus til salgs

6.1M
5.9M
5 718 000 Prisantydning i snitt
5.5M
5.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
36
dager

Rekkehus solgt i Stovner bydel siste 3 mnd

19
rekkehus solgt

5 453 000 Salgspris i snitt
5 437 000 Prisantydning i snitt
5.4M

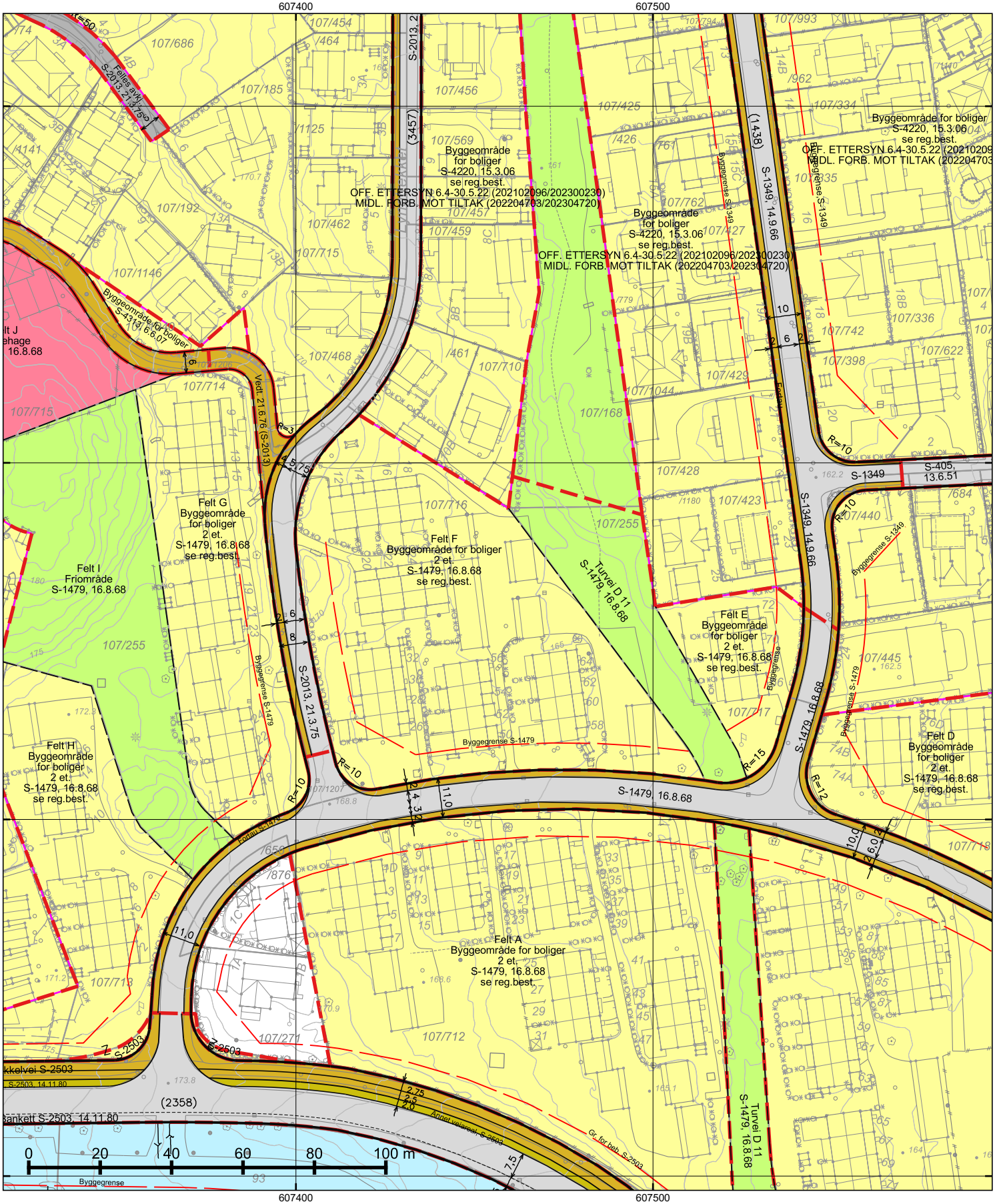
Solgt i snitt i løpet av
57
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

71 986 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

44 636 Stovner bydel i snitt siste 3 mnd
40 183 Karl Andersens vei 50
Totalpris 6 710 575



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 146197/ 86516255
Deres ref.: 18625/ GRETHEOR
Adresse: KARL ANDERSENS VEI 50
Kommentar:
Gnr/Bnr: 107/716

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1
KA/AGH

KOPI

Oslo, den 20/3-70

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 107, bnr. 716 av bnr. 255, hus 9,
Arbeidets art Karl Andersens vei 50-56
Nybygg

Journalnr.
68/1820

Avsluttende synsforretning
5/2-70

Bygningens art
Rekkehus

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

Byggemelder
Arkitektene Helge Thams og Per Gaare, Drammensveien 6, Oslo 1

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

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

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

Distriktsingeniør
Kr. Andersen

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

Stk. C18. 4000. ANDVORD - 2094/69. --

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[illegible] 1150 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utgraving av kjeller og i [illegible] m.m. tilbygg til [illegible]

Arbeidssted	Matr.nr	Tar
Karl Andersens vei 50	Gnr.187,bnr.255	[illegible]

Byggherre	Ansvarshavende
Øvre Høybråten Borettslag v/A.E. Nilsen Nordfjellveien 9	Ing. Eivind Utengen Dipterveien
OSLO 10	3750 [illegible]

KV/LO

Dato
19 september 1980

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Knut Vollene

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

SM C16 ANSVORD

Rapport til Oslo bygningssentral

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Øvre Høybråten brl.
v/Thor Henriksen
Karl Andersens vei 149
1086 OSLO

Gammelt saksnr.: 9203038G2 Dato: 05 FEB 1999

Deres ref: Vår ref (saksnr): 9200932-7 Saksbeh: Arild R. Johannessen Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggepiass:	KARL ANDERSENS VEI 50	Eiendom:	107/716
Tiltakshaver:	Øvre Høybråten Brl.v/B. Hestnes	Adresse:	Karl Andersens vei 121, 1086 OSLO
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor	Adresse:	Bygdø Alle'5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring, ny stuedør - uten sprosser

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

H.A.Rasch-Olsen
O.ing.

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

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

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg til garasjerekke

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Karl Andersens vei 52	0nr.107,bnr.716	76/2149

Byggherre

Øvre Høybråten Borettslag
v/Finn Christiansen
Karl Andersens vei 52

OSLO 10

Ansvarshavende

Entr. Einar Skoglund
Odinsgt. 10

OSLO 2

KV/LJ

Dato

13.februar 1961

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

Forbehold:

Det er under arbeidets gang ikke foretatt påbudt varsling for kontroll herfra.
Kontrollen har derved ikke kunnet utøves.

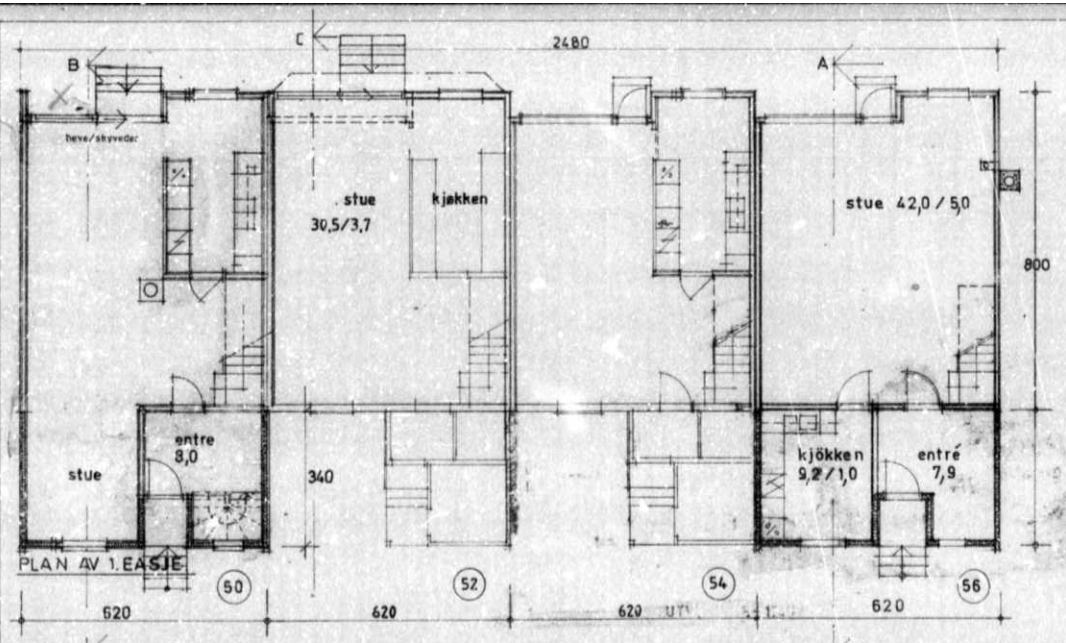
For bygningssjefen

KN

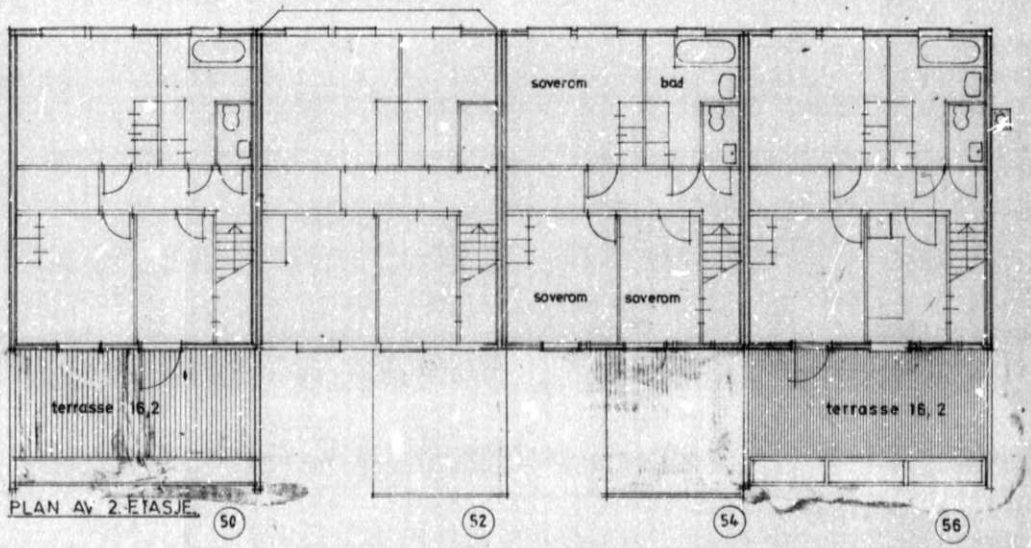
Bygningsinspektør
Knut Vollene

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

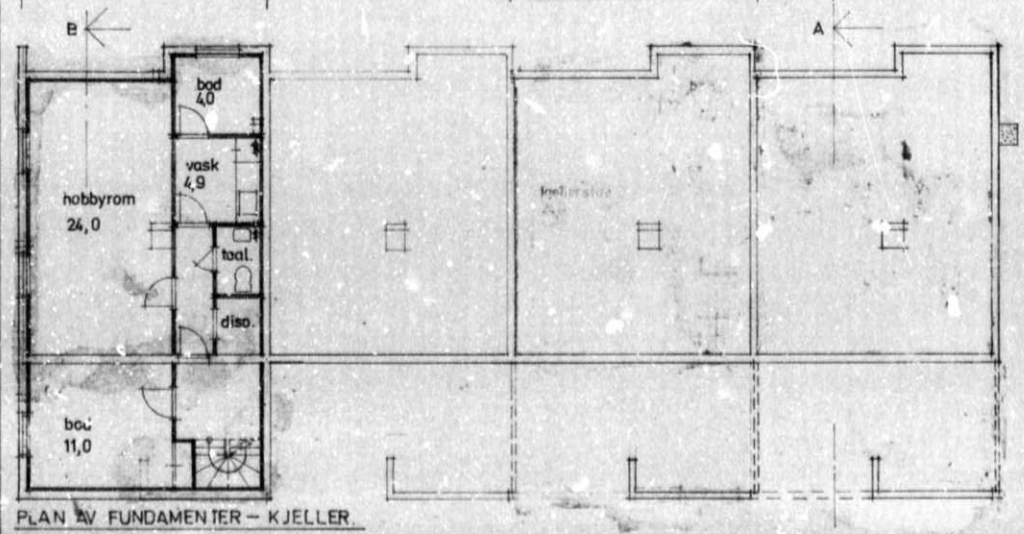
Skl. C-14 ANDVORD



PLAN AV 1. EASJE



PLAN AV 2. ETASJE



PLAN AV FUNDAMENTER – KJELLER

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

MOTTATT
14. MAI 92
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

E : KARL ANDERSENS VEI 50 — HEVE/SKYVEDØR — 12.05.92
D : KARL ANDERSENS VEI (52) — UTV. STUE — 20.06.89
C : — pipe inntegnet — 29.11.82
B : KARL ANDERSENS VEI (56) — TILBYGG INNTEGNET. — 22.02.82
A : KARL ANDERSENS VEI (50) — UTGRAVING OG INNREDNIN AV KJELLER, UTBYGGING AV STUE OG INNGANG m/ TERRASSE I 2. ETASJE

RETTET | DATO

ÖVRE HÖYBRÅTEN BORETTSLAG. 107 / 716

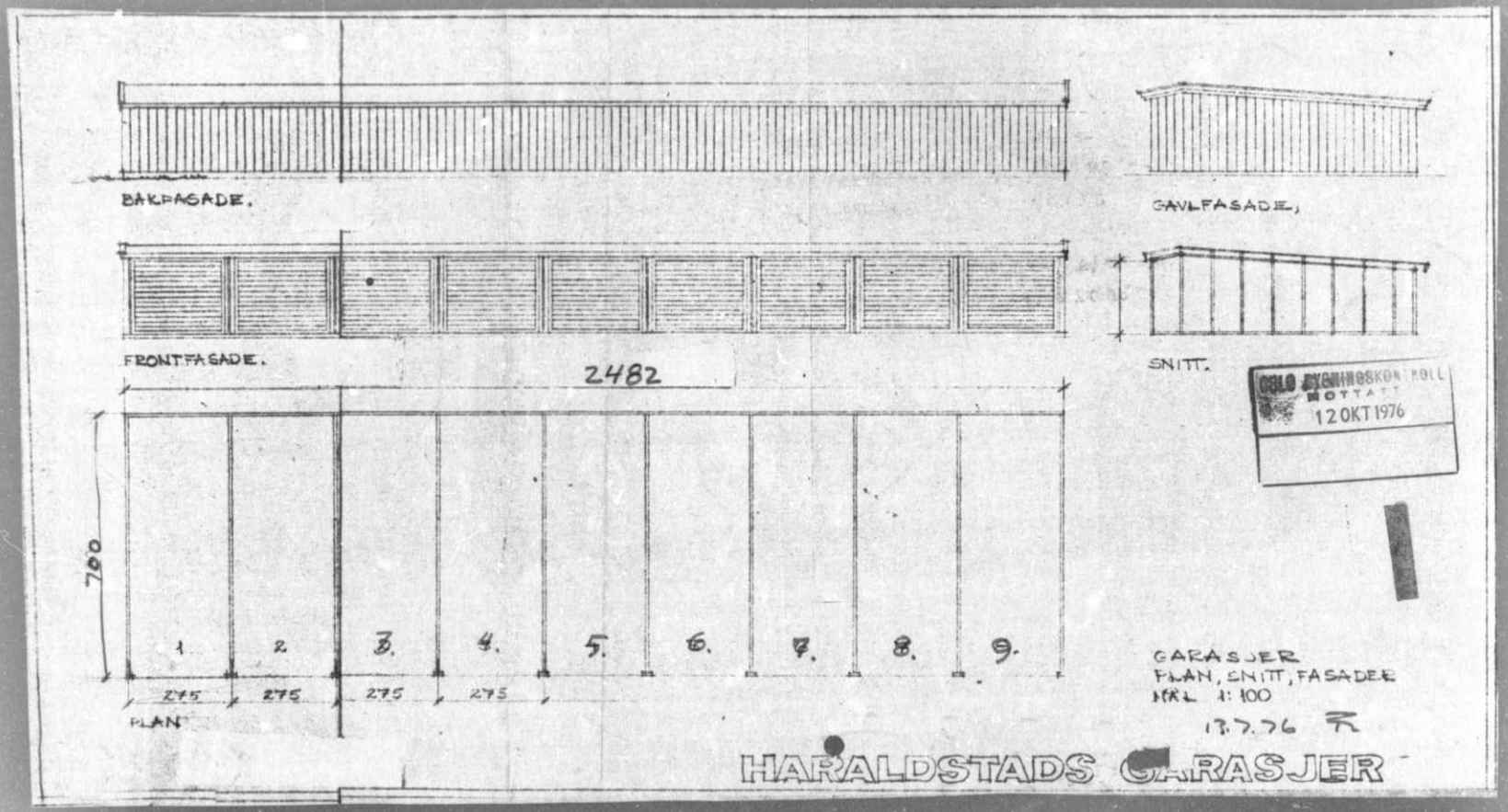
KARL ANDERSENS VEI (50) (56) (54) (52)

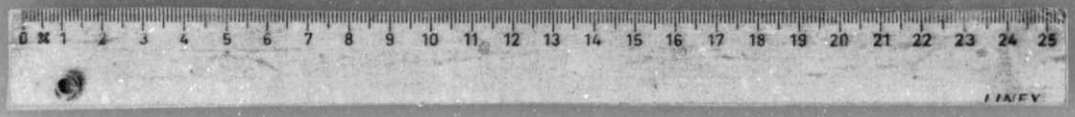
MÅL 1:100 — TEGNET 20.11.78.

SAK NR. 008 — TEGN. NR. 101 B

PLANER

HELGE THAMS og PER GAARE ARKITEKTER MNAL
DRAMMENSVEIEN 6 OSLO 2 — TELEFON 42 32 60 42 32 05





TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

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

INNHOLD:

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

1. INNLEDNING

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

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

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

2. ORDEN PÅ OMRÅDET

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

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

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

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

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

3. BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

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

   Stiger må alltid være i orden og på plass.

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

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

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

d) Fremleie av leiligheten må godkjennes av styret.

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

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

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

4. TØRKING OG LUFTING.

Tørkestativer anskaffes og vedlikeholdes av beboerne i hvert enkelt hus.

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

5. SØPPEL

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

Grønne kasser er kun til papir og papp.

Skjær opp pappeskene før du legger dem i kassene!

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

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

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

6. DYREHOLD

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

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

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

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

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

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

7. GARASJER

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

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

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

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

Ved oppsigelse / bytte av leieforholdet skal garasjen følge leiligheten.

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

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

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

8. BILKJØRING / MOTORSYKLER

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

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

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

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

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

9. FORANDRINGER

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

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

10. ENDRINGER AV HUSORDENSREGLENE

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

VEDTEKTER

for Øvre Høybråten Borettslag org nr 948773430

vedtatt på generalforsamling den 4. mai 2022

Sist endret i ordinær generalforsamling 09. mai 2023

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom: andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år, andelseieren er en juridisk person, andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

4-4: Garasjer

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

Hjelpesluk eller sluk som er flyttet/omgjort av andelseier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.
Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med minst 2 og høyst 4 varamedlemmer, dog ikke flere varamedlemmer enn faste medlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Karl Andersens vei 50

Nabolaget Søndre Høybråten - vurdert av 59 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Høybråten skole (1-7 kl.) 599 elever, 29 klasser	10 min 0.8 km
Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 445 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Bakås skole (1-7 kl.) 264 elever, 17 klasser	16 min 1.3 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 277 elever, 20 klasser	18 min 1.4 km
Ellingsrud skole (8-10 kl.) 247 elever, 20 klasser	16 min 1.4 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	8 min 3.4 km
Hellerud videregående skole 600 elever	12 min 6.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Karl Andersens vei Linje 64	2 min 0.2 km
Høybråten stasjon Linje L1	12 min 1 km
Ellingsrudåsen Linje 2	18 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 12.4 km
Oslo Gardermoen	29 min

BARNEHAGER

Øvre Høybråten barnehage (1-5 år) 67 barn	3 min 0.3 km
Karihaugen barnehage (0-5 år) 80 barn	13 min 1.1 km
Ellingsrud private barnehage (0-5 ... 24 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Joker Høybråten	6 min
Coop Prix Høybråten	9 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Furuset Senter	19 min
Vitusapotek Karihaugen	12 min
Vinmonopolet Metro Senter	7 min

SPORT

Høybråten skole	10 min
Høybråten Park	12 min
Mudo Furuset	19 min
Actic Furuset Senter	19 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 90/100

—

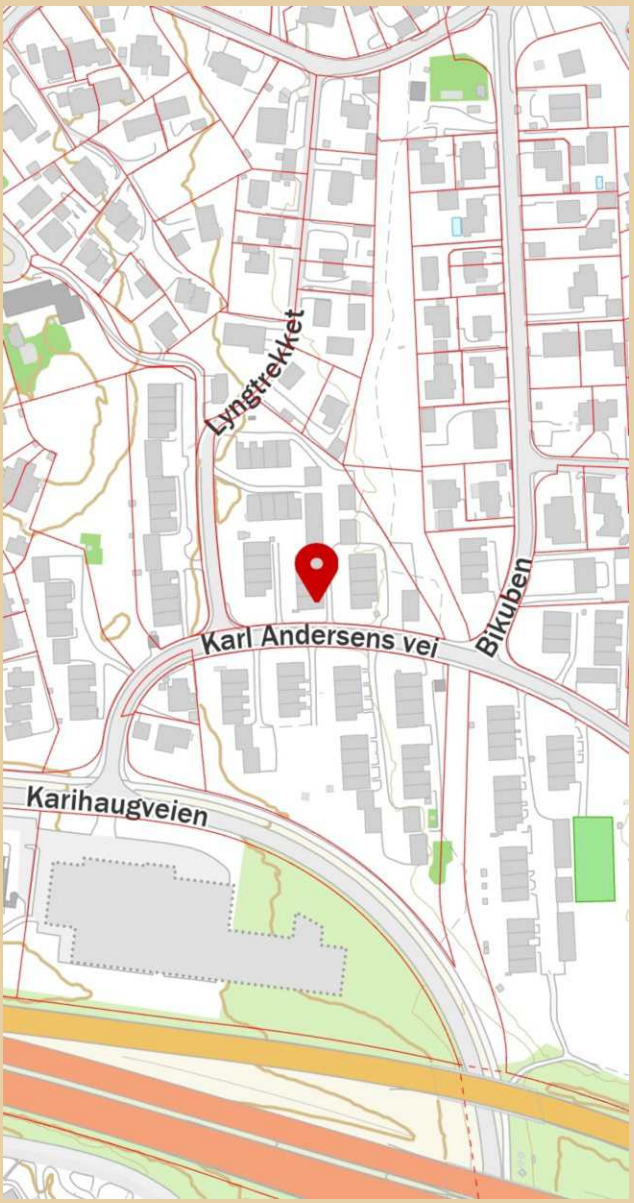
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Karl Andersens vei 50, 1086 Oslo
Gnr. 107, Bnr. 716, andelsnr. 33 i ØVRE HØYBRÅTEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125250169

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Grethe E. Ormstad

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 918 01 140

E-post: grethe.ormstad@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.
