

Nabolagsprofil

Trygve Strømbergs vei 11B - Nabolaget Øvre Prinsdal - vurdert av 95 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Trygve Strømbergs vei	7 min
Linje 81, 81N	0.6 km
Holmlia stasjon	23 min
Linje L2, L2x	1.9 km
Hauketo stasjon	5 min
Buss, tog	3.2 km
Ljabru	8 min
Linje 13, 19	4.4 km
Oslo S	21 min
Totalt 24 ulike linjer	12.2 km

Skoler

Prinsdal skole (1-7 kl.)	18 min
403 elever, 20 klasser	1.4 km
Toppåsen skole (1-7 kl.)	19 min
283 elever, 18 klasser	1.6 km
Hauketo skole (8-10 kl.)	21 min
326 elever, 30 klasser	1.7 km
Bjørnholt videregående skole	10 min
900 elever	5.8 km
Lambertseter videregående skole	16 min
825 elever, 30 klasser	8.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

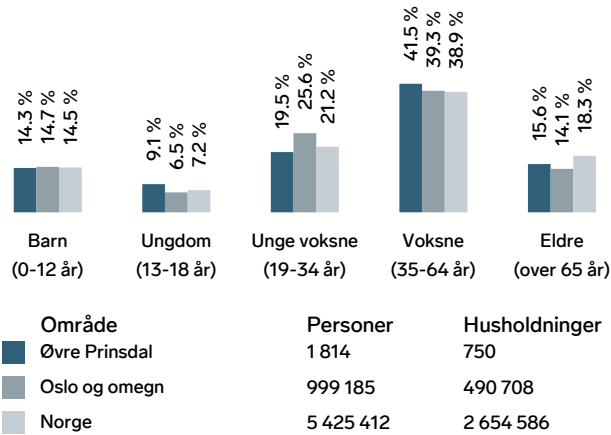
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Prinsdalsbråten barnehage (0-5 år)	5 min
52 barn	0.4 km
Gimleveien barnehage (1-5 år)	18 min
58 barn	1.3 km
Augestad barnehage (1-5 år)	18 min
41 barn	1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Kolbotn	10 min
PostNord	0.8 km
Kiwi Prinsdal	14 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået
Lite støynivå 93/100



Gateparkering
Lett 84/100

Sport

- 

Ares vei ballplass
Ballspill

11 min 
0.7 km
- 

Dalsveien ballplass - balløkke
Ballspill

15 min 
1.2 km
- 

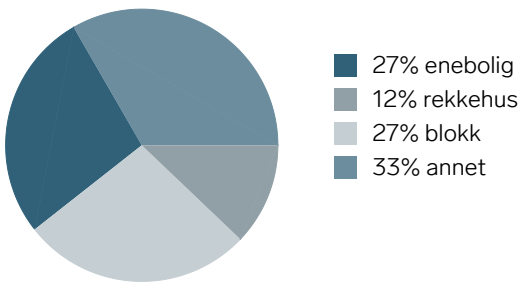
Lia Trening

23 min 
- 

SATS Kolbotn

5 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

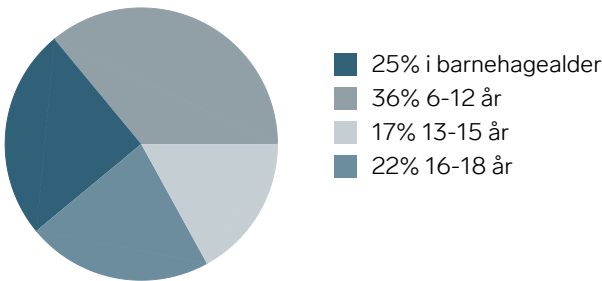
Sofiemyrsenteret

5 min 
- 

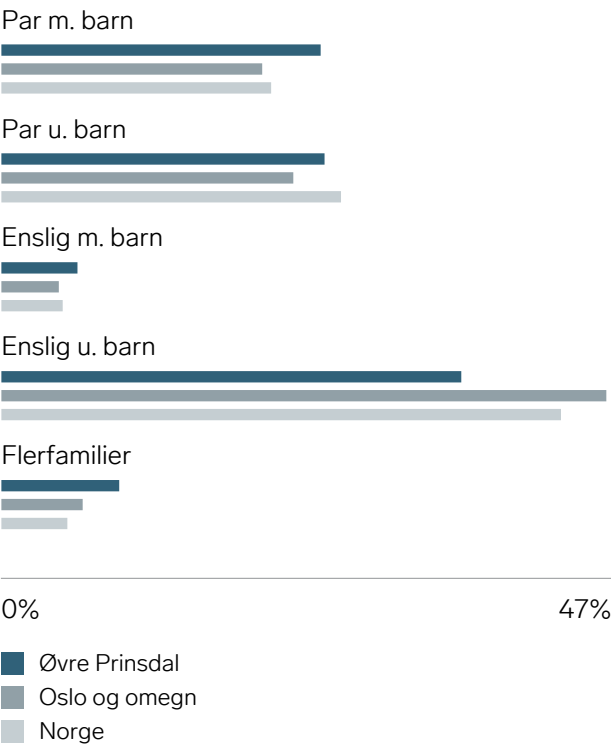
Vitusapotek Prinsdal

15 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

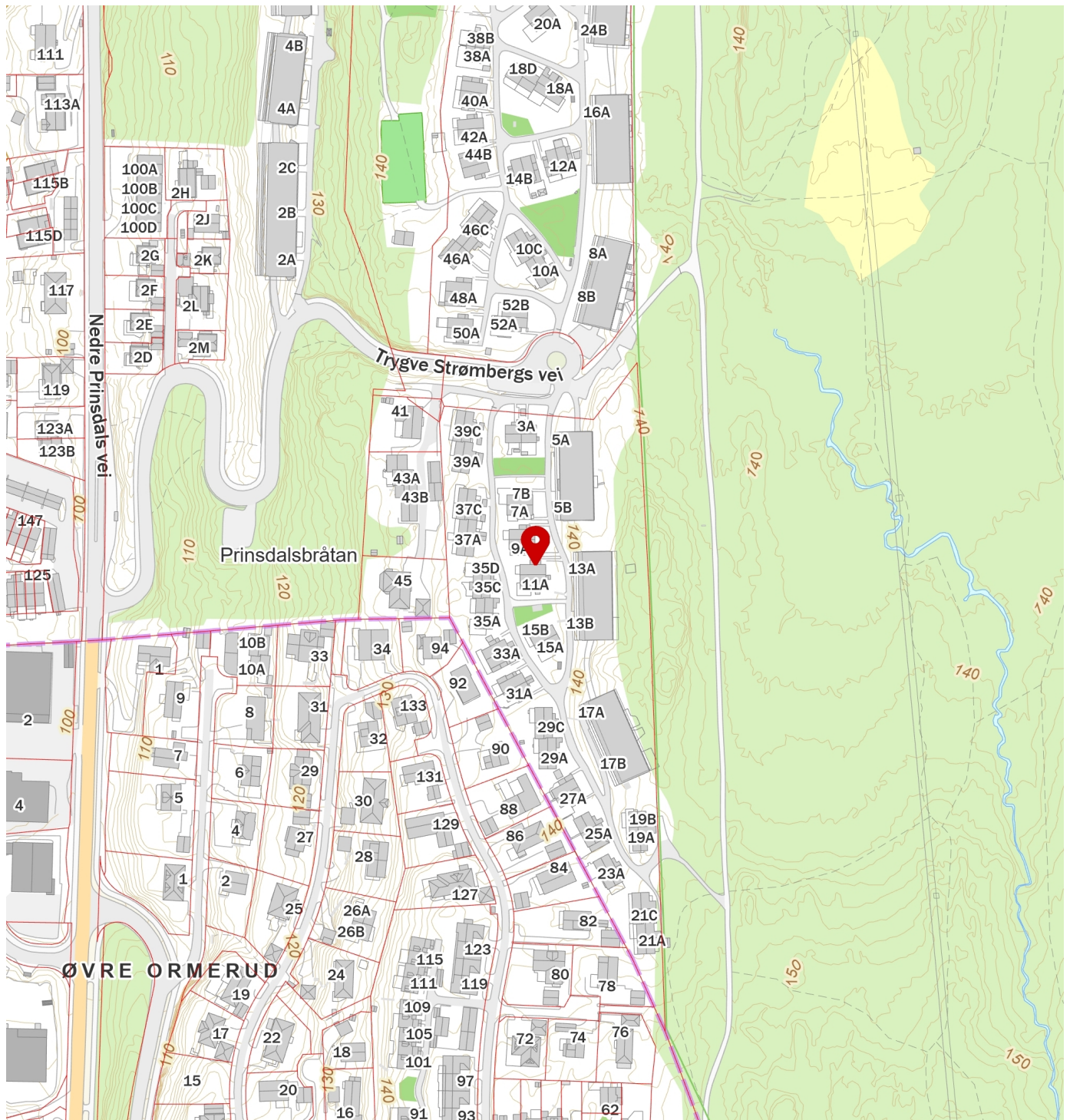
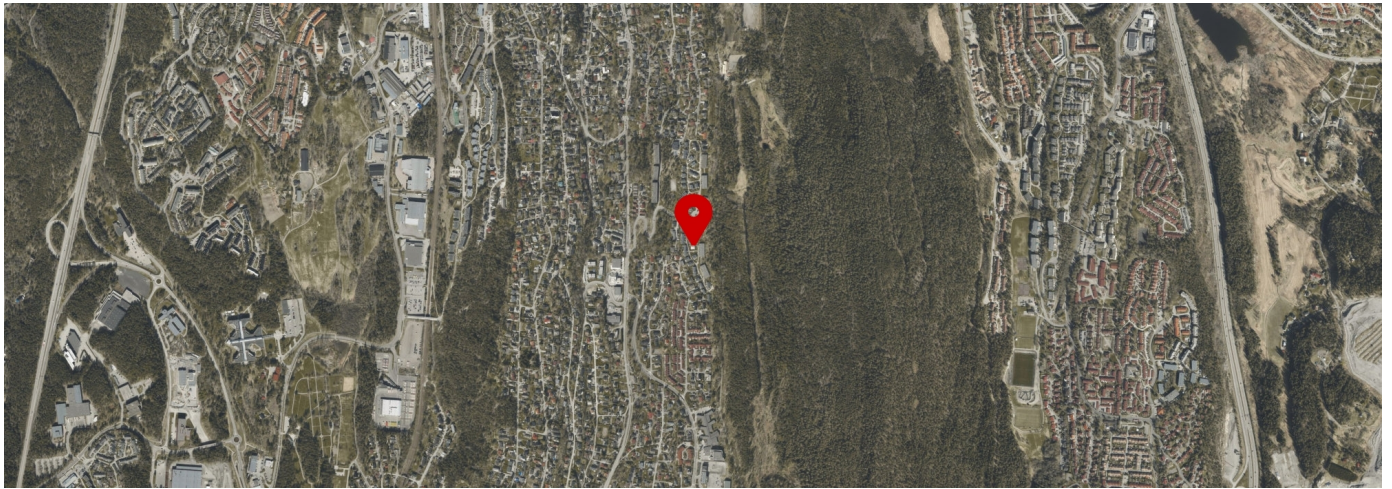


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Egenerklæring

Trygve Strømbergs vei 11B, 1263 OSLO

17 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Trygve Strømbergs vei 11B

Postadresse

Trygve Strømbergs vei 11B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

2025

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Uysal, Tanju

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovert bad i 2021 med nytt røropplegg i boligen. Dokumentasjon på arbeidet foreligger. Arbeidene er utført av: ABC Rør AS, Follo Tak og vedlikehold AS, Viken bygg og asfaltering AS.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

ABC Rør AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektrikerarbeid på bad, kjøkken, varmegulv på kjøkken og stue. Sluttkontroll og samsvårserklæring foreligger.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Myhre Elektriske AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2021

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt røropplegg bad 2 etg, nye rør i klosett, vaskerom og kjøkken.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

ABC Rør as.

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei



Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2021

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny varmepumpe.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Scandic Markiser AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Boligen er overflatebehandlet ved å fjerne eldre laminat og montert vinyl gulv i hele 1. og 2. etasje. Flislagt entre, vaskerom og kjøkkenvegg. Byttet innerdører med karmer etc. Installert Verisure alarm med Yale dørlås. Sparklet og malt alle vegger og malt innvendige tak. Kjøpt diverse inventarer for bad og kjøkken.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.



Egenerklæringsskjema

Name

Uysal, Tanju

Date

2025-10-17

Identification

 **bankID** Uysal, Tanju



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Uysal, Tanju

17/10-2025
15:56:17

BANKID

Tilstandsrapport

Trygve Strømbergs vei 11 B, 1263 OSLO OSLO kommune

gnr. 188, bnr. 16, snr. 55

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 12.10.2025

Rapportdato: 17.10.2025

Oppdragsnr.: 11819-2438

Referansenummer: TD2593

Foretak: HT KRAFT AS



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



Rapportansvarlig

Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com

900 82 008



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Beliggende i Prinsdal i Oslo kommune.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Halvpart tomannsbolig, oppført i 1979, betydelig renoveret i 2021 og 2025.

Støpt plate på mark og etasjeskillere i trebjelkelag.

Yttervegger og bærende konstruksjoner i trevirke.

Utvendige fasader er forblendet med trepanel.

Saltak teknet med takstein.

Markterrasse.

2 stk. boder.

Tomannsbolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet med takstein.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i lakkert/foliert metall.

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk.

Utvendig fasader er kledd med liggende panel.

Saltak i trekonstruksjon.

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.

Isolert inngangsdør med glassfelt og kodelås.

Balkongdør med isolerglass.

Vestvendt markterrasse på 12 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig overflater består av:

GULV - Laminat og fliser.

VEGGER - Malte flater og fliser.

HIMLING - Malte flater.

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i tre bjelkelag.

Innvendig trapp i trekonstruksjon med åpne trinn.

Fabriklakkerte innerdører med slett overflate.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom med flislagt gulv uten varmekabler i gulv, inneholdende;

- Vaskekum og blandebatteri.

- Opplegg for vaskemaskin.

- Varmtvannsbereder.

- Naturlig ventilasjon.

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;

- Servantseksjon med skuffer.

- Nedsenket dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.

- Frittstående badekar.

- Vegghengt toalett.

- Speil med integrert lys.

- Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:

- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.

- Fliser på vegg over benkeplate.

- Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

- Komfyrvakt og waterguard.

- Ventilator over kokesone med avtrekk ut av bygg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislagt gulv, inneholdende:

- Gulvmontert toalett.

- Servantseksjon med skap.

- Speil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør system.

Fordelerskap er plassert på vaskerom.

Avløpsrør i plast.

Naturlig ventilasjon.

Varmepumpe med utkast i stue.

Varmtvannsbereder på 200 liter, plassert på vaskerom.

Elanlegg med automatsikringer.

Varmekabler i gulv på bad.

Brann- og røykvarsler.

Pulver slokkingsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

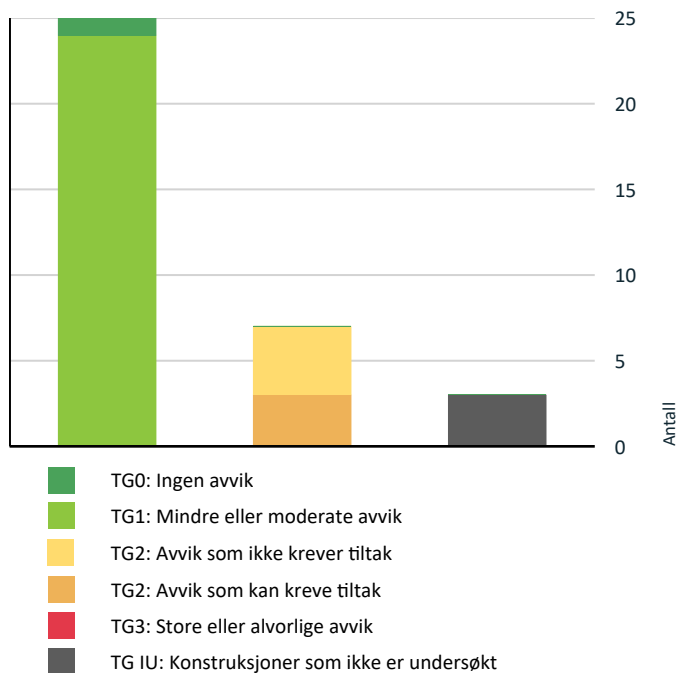
Tomannsbolig

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

Opprinnelig bod er fjernet og bad/soverom er utvidet.

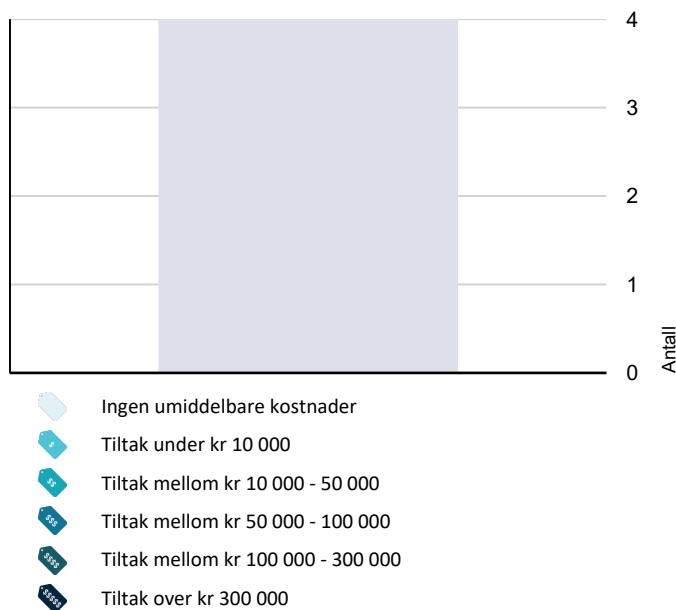
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1979

Anvendelse

Bolig.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med takstein.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i lakkert/foliert metall.

Vurdering av avvik:

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

! TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk.
Utvendig fasader er kledd med liggende panel.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak i trekonstruksjon.

! TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Isolert inngangsdør med glassfelt og bodelås.
Balkongdør med isolerglass.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt markterrasse på 12 m2.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig overflater består av:

GULV - Vinylgulv og fliser.

VEGGER - Malte flater, malt panel og fliser.

HIMLING - Malte flater og himlingsplater.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i tre bjelkelag.

! TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i trekonstruksjon med åpne trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Fabrikkklakkerte innerdører med slett overflate.

Årstall: 2025 Kilde: Faktura e.l

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med flislagt gulv uten varmekabler i gulv, inneholdende;

- Vaskekum og blandebatteri.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Varmtvannsbereder.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himling med malte flater.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv uten varmekabler.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast og banemembran.
Smøremembran på vegger.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Ingen unormale forhold observert ved bruk av fuktsøker.

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;

- Servantseksjon med skuffer.
- Nedsenket dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Frittstående badekar.
- Vegghengt toalett.
- Speil med integrert lys.

Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt flate i himling.

Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast og banemembran.
Smøremembran på vegger.

Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er nyoppført. - Hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:

- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Fliser på vegg over benkeplate.
- Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl-/fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.

Kjøkkenfronter er utskiftet i 2025, samt det er lagt fliser på vegg over benkeplate.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator over kokesone med avtrekk ut av bygg.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv, inneholdende:

- Gulvmontert toalett.
- Servantseksjon med skap.
- Speil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør system.

Fordelerskap er plassert på vaskerom.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmesentral

Varmepumpe med utkast i stue.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter, plassert på vaskerom.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elanlegg med automatsikringer.

Varmekabler i gulv på bad.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Tilstandsrapport

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brann- og røykvarsler.
Pulver slökkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent.

! TG IU Fuktsikring og drenering

Drenering av ukjent utførelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

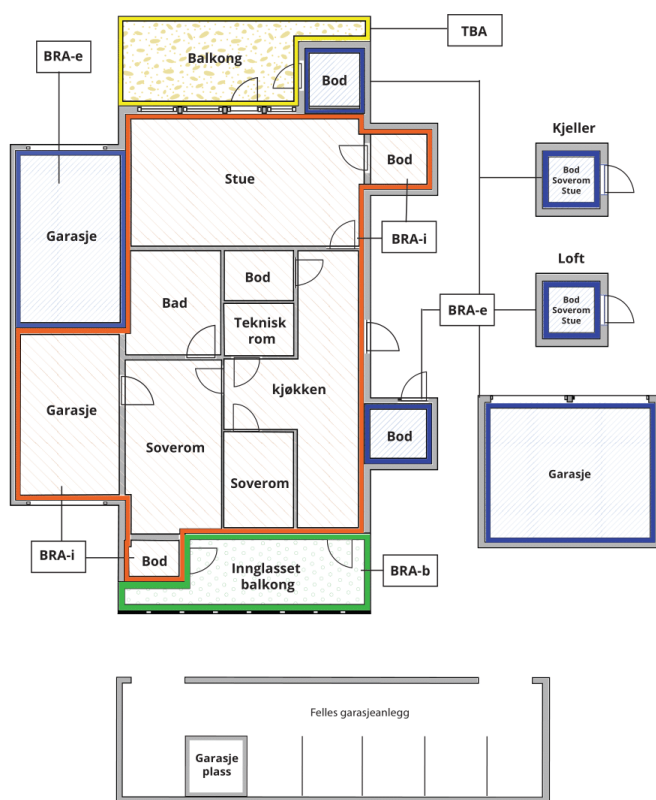
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	55	5		60	12
2. Etasje	52			52	
SUM	107	5			12
SUM BRA	112				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, trapperom, kjøkken, vaskerom, toalettrom, stue	Bod, bod 2	
2. Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, bad, soverom 3		

Kommentar

Takhøyden i boligen er varierende og det er målt:

1. etasje stue, 239 cm.

Trapperom i 2. etasje, 220 cm.

Bad i 2. etasje 209 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig bod er fjernet og bad/soverom er utvidet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

I 2025 er følgende utført:

- Lagt vinyl gulv i alle rom.
- Lagt fliser på gulv i gang, vaskerom og på vegg på kjøkken.
- Sparklet og malt alle rom.
- Montert kodelås på ytterdør.
- Utskiftet alle stikkontakter.
- Nye fronter på kjøkken, samt lagt fliser på vegg over benkeplate.
- Nye innerdører.

I 2021 er det lagt inn rør-i-rør system og bad er totalrenovert - Dokumentasjon er fremvist.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	107	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.10.2025	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør
	Tanju Uysal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	188	16		55	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Trygve Strømbergs vei 11 B

Hjemmelshaver

Uysal Tanju, Oslo Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i Prinsdal i Oslo kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 250 000	2025

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	12.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.10.2025		Gjennomgått		Nei
Planskisser	13.10.2025		Gjennomgått		Ja
Tegninger	15.10.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	15.10.2025		Gjennomgått		Nei
Bad / Rørlegger	12.10.2025	Dokumentasjon på utførte arbeider i 2021.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2025	
2	17.10.2025	
3	17.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

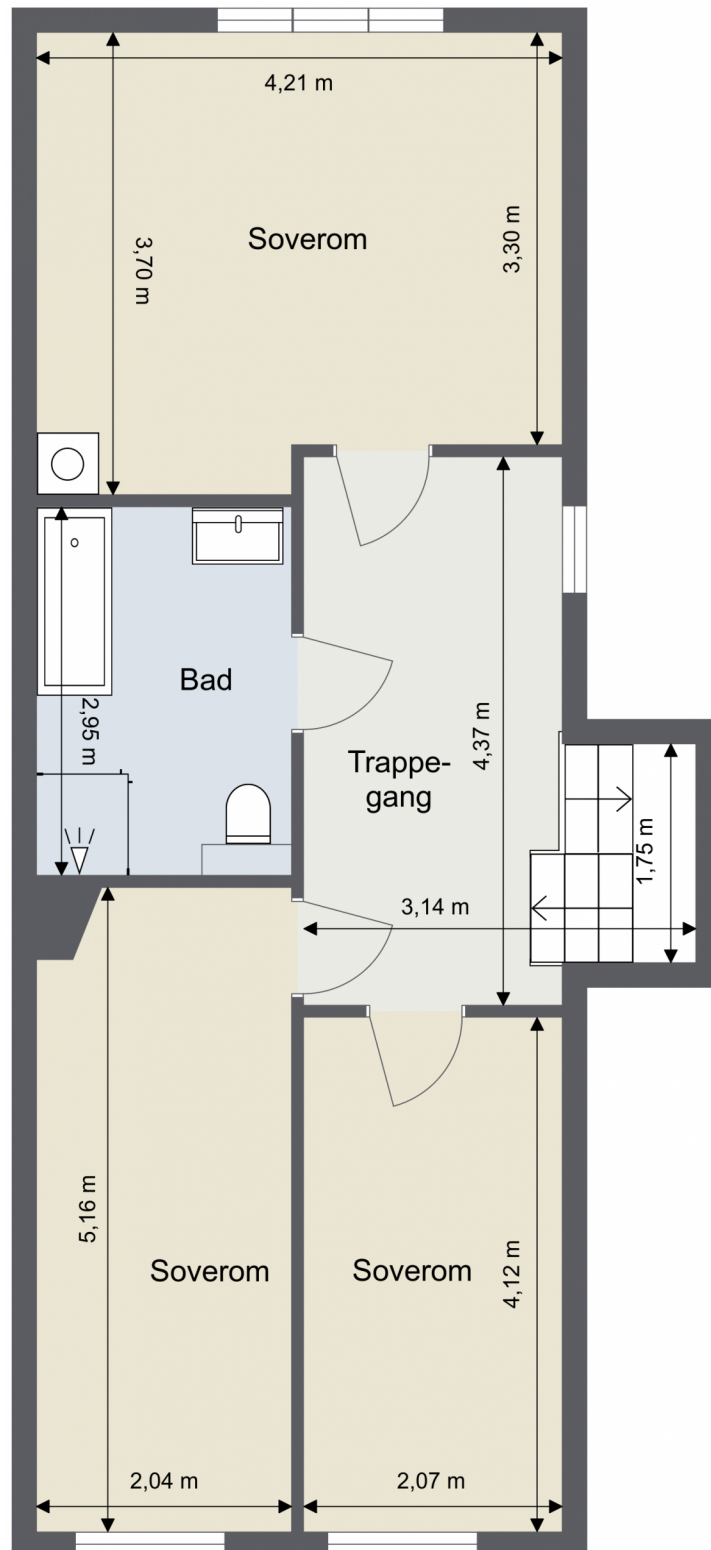
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Trygve Strømbergs vei 11B

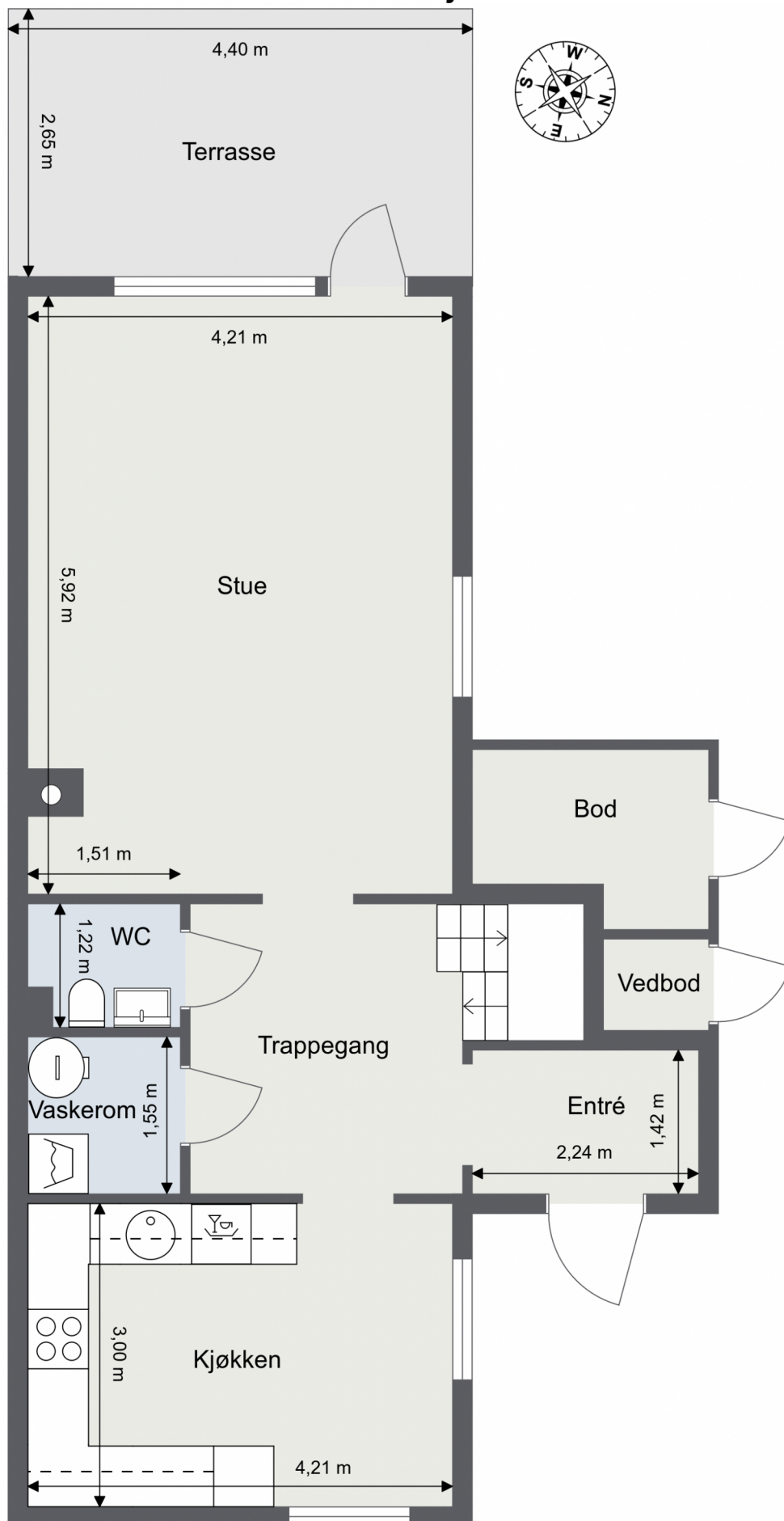
2. Etasje



Merk: Plantegningen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Trygve Strømbergs vei 11B

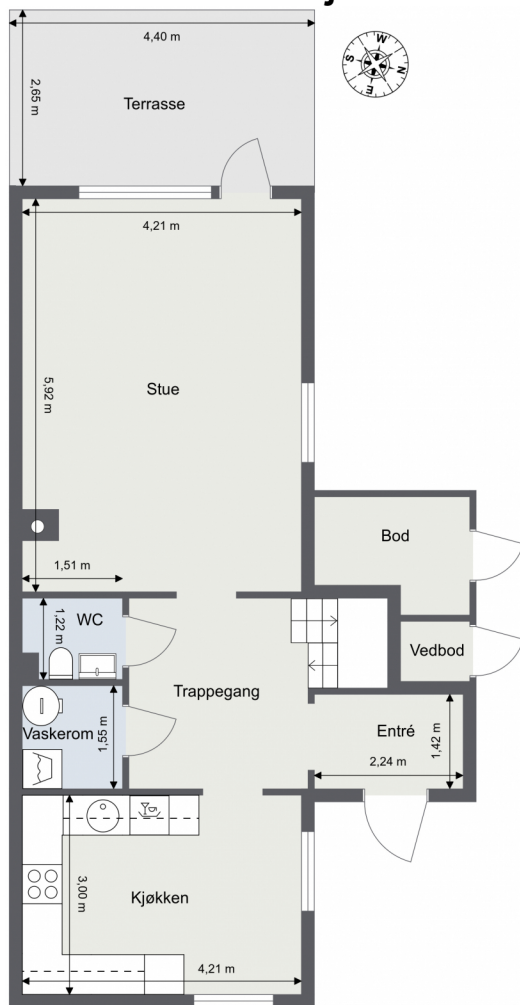
1. Etasje



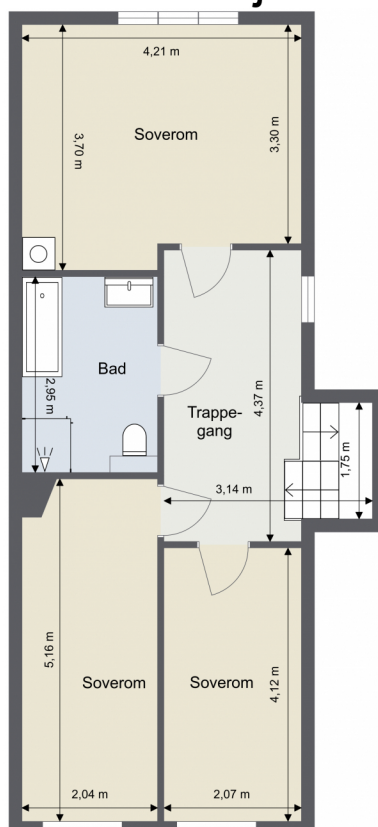
Merk: Plantegningen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Trygve Strømbergs vei 11B

1. Etasje



2. Etasje



Merk: Plantegningen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2947

ØVRE PRINSDALSBRÅTEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ØVRE PRINSDALSBRÅTEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

29. april 2025 kl. 19:00, Hauketo/ Prinsdal kirke..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2024
6. Fastsettelse av honorarer
7. Nytt punkt i Husordensreglene - §24 Pergola
8. Nye husordensregler
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i ØVRE PRINSDALSBRÅTEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Torkild Strandvik som møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges i det fysiske møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen.

Forslag til vedtak

Blir ordnet i det fysiske møtet.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Stine Veiberg fra OBOS fører protokollen og at protokollvitne velges i det fysiske møtet.

Forslag til vedtak

Velges i det fysiske møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2947 Årsregnskap 2024.pdf

2. 2947 Øvre Prinsdalsbråten Boligsameie - Uavhengig revisors beretning 2024 - Til innkallingen.pdf

3. 2947 Årsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 310 000.

Nytt punkt i Husordensreglene - §24 Pergola

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

§ 20. Pergola

Retningslinjer for oppsett av pergola.

- a) Seksjonseier må innhente skriftlig uttalelse fra tilstøtende naboer før søknad sendes til styret.
- b) Pergolaen skal harmonere med bygningsmassen forøvrig med tanke på takkonstruksjoner og lignende.
- c) Pergolaen med tak kan maks ha et takareal på 12m²
- d) Det skal benyttes kvalitetsmateriell i oppsett av pergola. Impregnert tremateriell og dersom overbygd tak så skal det benyttes materialer bygd for formålet og av god kvalitet.
- e) Pergolaen i sin helhet skal beises i tilhørende boenhets farger så snart som mulig.
- f) Vedlikeholdsansvar for pergola ligger til seksjonseier som plikter å holde denne i god stand.
- g) Denne paragrafen gis tilbakevirkende kraft for tidligere ikke omsøkte pergolaer som er oppført. Disse må omsøkes og tilpasses retningslinjene i denne paragrafen for å være lovlig satt opp.

Forslag til vedtak

Styret oppfordrer årsmøtet til å godta endringen

Nye husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har sett gjennom husordensreglene og har oppdatert de i en nyere mal. Før var husordensreglene endel av vedtektene. Nå foreslår styret egne husordensregler.

Endringer i husordensreglene krever alminnelig flertall (50% av avgitte stemmer).

På ekstra ordinært årsmøte i november 2024 ble nye vedtekter vedtatt, men ikke husordensreglene.

Protokollen fra november 2024 sier: *Vedtar husordensregler som de var. Styret må komme tilbake på katte hold. OBOS må gjennomgå reglene på nytt, da det ser ut som ting er fjernet.*

Styret har sett nærmere på husordensreglene og mener at dette er ivarettatt også i de nye husordensreglene og vedtektene. Katter er ikke spesifisert, men går under dyrehold.

Vedtektene pkt. 3-2(2): Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Husordensreglene § 9:

Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som

1. gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Forslag til vedtak

Styret oppfordrer møtet til å vedta de nye husordensreglene.

Vedlegg

4. 2947 Utkast nye husordensregler.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Styremedlem Olav Arild Næss er ikke på valg.

Heller ikke varamedlemmene Marie Kvendset og Janne Reitan.

Disse 3 ble valgt for 2 år på fjorårets møte.

Valgkomiteens innstilling er lagt inn. Valgkomiteen har bestått av Torild Christine S Jacobsen og Sandra Gabriella Uttheim Rykhus

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Torkild Strandvik

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Ingar Jensen

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Martine Svendsen-Gangmark

Jeg ønsker å jobbe for et trygt og velfungerende bomiljø med gode løsninger.

- Randi Bentzen

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Velges i det fysiske møtet
-

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 637 444	9 050 484	9 518 000	9 518 556
Ladeinntekter EL-bil		2 897	118 372	60 000	60 000
Andre inntekter	3	101 609	8 080	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 741 950	9 176 936	9 588 000	9 588 556
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-43 710	-43 710	-43 710	-44 000
Styrehonorar	5	-310 000	-310 000	-310 000	-310 000
Avskrivninger	13	-3 750	-3 750	-3 750	-4 000
Revisjonshonorar	6	-11 438	-20 188	-11 250	-12 000
Forretningsførerhonorar		-226 480	-215 380	-227 000	-238 162
Konsulenthonorar	7	-121 098	-195 920	-55 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-372 716	-2 029 835	-1 491 000	-1 491 000
Forsikringer		-819 296	-682 824	-715 000	-820 000
Festeavgift		-602 538	-602 588	-633 000	-633 000
Kommunale avgifter	9	-2 072 438	-1 758 662	-2 056 000	-2 343 100
Energi/fyring		-411 411	-446 078	-450 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-941 207	-895 500	-951 000	-989 000
Andre driftskostnader	10	-1 118 200	-945 020	-879 500	-913 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 054 279	-8 149 454	-7 826 210	-8 302 262
DRIFTSRESULTAT		2 687 671	1 027 483	1 761 790	1 286 294
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	55 414	17 828	0	0
Finanskostnader	12	-823 972	-746 724	-813 000	-786 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-768 558	-728 897	-813 000	-786 000
ÅRSRESULTAT		1 919 112	298 586	948 790	500 294
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 919 112	298 586		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	3 125	6 875
SUM ANLEGGSMIDLER		3 125	6 875
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		46 168	52 475
Forskuddsbetalte kostnader		71 117	175 585
Energiavregning	14	10 806	15 030
Driftskonto OBOS-banken		1 146 863	483 935
Sparekonto OBOS-banken		1 473 812	1 027 265
SUM OMLØPSMIDLER		2 748 765	1 754 291
SUM EIENDELER		2 751 890	1 761 166
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		54 000	54 000
Udekket tap	15	-8 918 708	-10 837 820
SUM EGENKAPITAL		-8 864 708	-10 783 820
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 256 862	11 788 295
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 256 862	11 788 295
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		99 106	121 665
Leverandørgjeld		249 893	521 000
Påløpte renter		4 392	72 479
Påløpte avdrag		0	41 547
Annen kortsiktig gjeld	17	6 345	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		359 736	756 691
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 751 890	1 761 166
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 17.03.2025, Digital signering,
Styret i Øvre Prinsdalsbråten Boligsameie

Torkild Strandvik/S/
Anders Rykhus/S/

Olav Arild Næss/S/
Ingar Jensen/S/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader etter brøk	8 373 540
TV/ bredbånd, kr 489 pr. seksjon pr. mnd.	950 616
Renhold/ matteskift, kr 167 pr. seksjon pr. mnd.	144 288
Garasjeleie, kr 600 pr. plass	131 000
Dugnadsgebyr, kr 500 en gang	81 500
Dugnadsgebyr tilbakebetaling	-43 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 637 444

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Elbil (4 stk. el bil ladere a kr 25 000)	100 000
Opprydding kundereskontro	114
Nøkler	4 450
Portåpner	800
Diverse refusjon	-3 755
SUM ANDRE INNTEKTER	101 609

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-43 710
SUM PERSONALKOSTNADER	-43 710

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 310 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 273, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 438.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-12 765
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 745
OBOS Prosjekt	-75 000
Oslo Kommune	-1 400
Norges Arkitekt	-6 188
SUM KONSULENTHONORAR	-121 098

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-195 369
Drift/vedlikehold VVS	-14 269
Drift/vedlikehold elektro	-268 530
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-4 813
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 417
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	182 849
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-31 851
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-17 317
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-372 716

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 436 919
Feieavgift	-20 400
Renovasjonsavgift	-615 119
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 072 438

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 500
Container	-37 141
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-47 821
Annet driftsmateriale	-23 738
Vaktmestertjenester	-589 775
Renhold ved firmaer	-174 591
Snørydding	-182 774
Andre fremmede tjenester	-19 578
Trykksaker	-225
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 273
Andre kontorkostnader	-2 953
Telefon u/mva	-6 150
Vedlikehold biler/maskiner	-1 720
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-5 135
Velferdskostnader	-6 775
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 118 200

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter bank	52 035
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 379
SUM FINANSINNTEKTER	55 414

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-823 354
Renter på leverandørgjeld	-618
SUM FINANSKOSTNADER	-823 972

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Tilhenger	
Tilgang 2020	18 750
Avskrevet tidligere	-11 875
Avskrevet i år	-3 750
	3 125
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	3 125
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-3 750

NOTE: 14

ENERGI- AVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-819 954
SUM INNTEKTER	-819 954

KOSTNADER

Administrasjon Techem	95 506
Strøm	617 532
SUM KOSTNADER	713 038

Uoppgjorte avregninger	117 722
------------------------	---------

SUM ENERGI- AVREGNING	10 806
------------------------------	---------------

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

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

NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,14 %. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig 2017	-15 540 000
Nedbetalt tidligere	3 751 705
Nedbetalt i år	531 433
	11 256 862
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	11 256 862

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Uidentifiserte banktransaksjoner fra kunder, føres mot reskonto i 2025	-6 345
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 345

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Prinsdalsbråten Boligsameie som viser et overskudd på kr. 1.919.112. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397 05 05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 MVA

2947 Øvre Prinsdalsbråten Boligsameie - Uavhengig revisors beretning 2024 - Til årsmøtet i 2025.pdf



 ALPHA REVISJON AS

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

Organisasjonsnr:

975 800 679 MVA

2947 Øvre Prinsdalsbråten B15fisa20

8397.05.05914

975 800 679 MVA

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torkild Strandvik	Trygve Strømbergs Vei 30 C
Nestleder	Ingar Jensen	Trygve Strømbergs Vei 13 A
Styremedlem	Olav Arild Næss	Trygve Strømbergs Vei 24 A
Styremedlem	Anders Rykhus	Trygve Strømbergs Vei 16 A
Varamedlem	Marie Kvendset	Trygve Strømbergs Vei 5 B
Varamedlem	Janne Reitan	Trygve Strømbergs Vei 42A

Valgkomiteen

Frode Fagerbakk (fratrådte valgkomiteen grunnet flytting)	Trygve Strømbergs Vei 14 B
Torild Christine S Jacobsen	Trygve Strømbergs Vei 24 A
Sandra Gabriella Utheim Rykhus (supplert inn for Frode)	Trygve Strømbergs Vei 16 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post ovreprinsdalsbraten@styrerrommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Øvre Prinsdalsbråten Boligsameie

Sameiet består av 162 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

188 15 16

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

Øvre Prinsdalsbråten Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.

Sameiets revisor er Alfa Revisjon AS.

Styrets arbeid

I perioden har det vært avholdt 10 styremøter hvor styret har håndtert alt fra løpende småting til større saker som vi kommer inn på i stikkords form under. Styret har jobbet godt sammen.

Saker som styret har behandlet har blant annet vært:

- Ladeanlegg elbil i nummer 24
- Flomskadene etter høsten 2023
- Overgang til fibernett for sameiet
- Innhentet tilbud på kameraovervåkning i garasjeanleggene
- Dialog med aktører om solcelleanlegg på blokkene
- Re-etablering av brannskiller i to rekkehus
- Dugnaden med over 100 deltagere er verdt å nevne, det var gledelig
- Tunfest i juni – ca.40 stykker
- Julegrantenning i adventstiden
- Utreining av vannlekkasje i 17B
- Styret har hatt ett fellesmøte med styret i Nedre Prinsdalsbråten for å diskutere felles interesser og informasjonsdeling
- Ellers har det vært jobbet med et par saker om tvangssalg grunnet grovt mislighold over lengre tid.

Av større vedlikeholdsprosjekter vi har jobbet med så har det vært noen slike:

- Kontinuerlig utskifting av råttan kledning – ikke ferdig

Av fremtidige planer så gjenstår det følgende i nærmeste fremtid:

- Rehabilitering av garasjetak og røropplegg opp til leilighetene i blokkene
- Løpende utskifting av råttan kledning på bygningsmassen
- Stoppekraner i boenhetene – her er disse tatt etter hvert som det har vært nødvendig for ikke å skvise likviditet
- Utgangsdører i rekkehus der hvor det er behov for ikke å presse likviditet ved å ta alt samtidig
- I forbindelse med saken om solcelleanlegg på blokkene så vil det presse seg frem en diskusjon om rehabilitering av takene der.

Styret ønsker spesielt å takke Bledjan Sulka for at han på eget initiativ tok ansvar for å få lappet dekket på sameiets tilhenger da dette var punktert. Som et sameie så er det positivt å se at også beboere på eget initiativ tar ansvar for å fikse når noe er ødelagt eller galt, til alles beste.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2024 var på til sammen kr 9 741 950.

Kostnader

Driftskostnader i 2024 var på til sammen kr 7 054 279.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Det ble et overskudd på kr 1 919 112 i 2024.

Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 2 389 029.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

1.3.25, Renhold/ matter øker med kr 12. Nypris er 179. TV/ bredbånd går ned med kr 50. Nypris kr 439.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

Vedtatt på ordinært årsmøte 29.04.2025 og erstatter tidligere husordensregler

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

§1. Hensikt

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

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

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

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

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

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

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

Andre tider kan avtales særskilt med alle som blir berørt.

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

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

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

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

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

§ 3. Orden i fellesområdene

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

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

§ 4. Avfallshåndtering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

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

§ 7. Bruk av grill

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

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Bruk av avløp og WC

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

§ 9. Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

§ 10. Kjøring og parkering på eiendommen.

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

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

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

Bilvask og reparasjon av bil på eiendommen er ikke tillatt.

§ 11. Lekeapparater

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

§ 12. Antenner

Skjermende kabler må benyttes til fellesantenne anlegget.

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

§ 13. Fyrverkeri

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

§ 14. Ballspill

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

§ 15. Renhold etter barn og voksne

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

§ 16. Oppganger og trapperom i blokkene

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

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

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

§ 17. Fellesrom / bod i blokkene

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

Dører til fellesrom skal holdes låst.

§ 18. Prydbusker, hekker og trær.

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

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

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

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

Vekster som ikke beskjæres vil bli beskåret for seksjonseiers regning.

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

Rømningsveier skal ikke sperres av beplantning.

§ 19. Montering av varmepumpe.

Retningslinjer for montering av varmepumper:

- a) Seksjonseier må innhente skriftlig uttalelser fra tilstøtende naboer før søknad sendes til styret.
- b) Installasjon av varmepumpe skal utføres av fagfolk.

- c) Det skal velges en så støysvak varmepumpe som mulig, maks 46dB.
- d) Seksjonseieren er ansvarlig for at varmepumpen ikke genererer støy som overstiger byggeforskriftens krav på 32dB i oppholdsrom hos nabo.
- e) Dersom det ved måling viser seg at varmepumpen gir støy over denne verdien, er eier ansvarlig for å gjennomføre tiltak for å redusere støyen til under denne grenseverdien.
- g) Utedelen av pumpen skal plasseres frittstående i stativ på seksjonseiers balkong / terrasse, eventuelt veggmonteres, men ikke slik at den er unødvendig synlig og til sjanse for naboer.
- h) Varmepumpen må monteres med vibrasjonsdempende braketter. Den skal ikke monteres på murvegger.
- i) Dersom kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen, må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
- j) Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.
- k) Kondensvann fra innedelen må ledes ut av boligen på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl, spesielt dersom varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.
- l) Det må tegnes en serviceavtale på varmepumpen.
- m) Eventuelle rør og ledninger som synes for allmennheten skal kles inn i treverk som males i husets farger.
- n) Seksjonseieren er ansvarlig for at rør og ledninger gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.
- o) Ved salg av eierseksjonen med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen.
- p) Alle kostnader til utbedring og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmepumpen eller installasjonen av denne skal dekkes av seksjonseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmepumpen er fjernet.
- q) Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering / oppussing av fasader bekostes av seksjonseier.
- r) Før montering må det sendes en skriftlig søknad til styret. Det er ikke lov til å montere varmepumpen før man har fått tilbakemelding fra styret. Søknaden skal inneholde følgende: At naboer er varslet, Utvendig støynivå (dB), Leverandør, Utvendige mål, Forslag til plassering.
- s) Etter at styret har godkjent oppsetting av varmepumpen og den er installert, må underskrevet serviceavtale fremlegges styret.
- t) Varmepumper som blir montert i strid med disse reglene vil bli demontert på eiers bekostning.

§ 20. Brudd på husordensreglene

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

§ 21. Endring av husordensreglene

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

§ 22. Garasjeregler

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

Fremleie av garasjeplass kan kun skje til seksjonseiers beboere.

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

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

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

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

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

Beboere/seksjonseiere som lader EI-bil fra stikkontakt som ikke er montert spesielt for ladning av EI-biler skal advares skriftlig om mislighold av sameiets vedtekter. Det gis en (1) ukes frist til å montere forskriftsmessig anlegg for ladning. Dersom ladningen fortsetter etter at fristen på en uke er løpt ut, vil sameiet demontere den aktuelle stikkontakten for seksjonseiers regning og risiko. Dersom ladningen likevel fortsetter uten forskriftsmessig anlegg skal det gis ny skriftlig advarsel om mislighold av vedtektene, og en ukes frist til å rette forholdet. Tredje gangs advarsel om mislighold vil bli behandlet som vesentlig mislighold etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39. (Pålegg om salg eller utkastelse.)

§ 23. Seksjonseiers vedlikeholds regler

Sist endret på årsmøtet 13.10.2021

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene fastsette vedlikeholds regler for eiendommen.

Den enkelte seksjonseiers ansvar

Se detaljer i vedtektene kapitel 5. Her kommer likevel noen punkter fra tidligere vedtekter.

Omfang

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

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

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

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

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

Sikring av bruksenheten

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

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

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

Gjerder

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

Avløp

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

Påbygg og frittstående lekestue/bod og andre faste innretninger

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

Subsidiært kan styret bestemme at påbygg og frittstående lekestue/bod og andre innretninger som ikke er vedlikeholdt skal demonteres og fjernes for seksjonseiers regning og risiko.

Maksimal høyde på levegger inn mot nabo kan ikke overstige 1.8 meter.

RETNINGSLINJER FOR ENDRINGER AV BEBYGGELSEN OG / ELLER TOMTEN

Vedtatt på ordinært årsmøte 15.05.2019

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene fastsette endringer av disse reglene.

§ 1. Godkjenning av påbygg

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

§ 2. Andre endringer som krever godkjenning av styret

- Endring av fasader.
- Vinduer som byttes til ny type eller størrelse regnes som fasadeendring
- Bytte av utgangsdører på blokker og inngangsdører til blokkleiligheter.
- Innglassing av terrassene på blokkene for å sikre et enhetlig preg.
- Gjerder med høyde opptil 80 cm rundt egen hage.
- Installasjon av varmepumper skal varsles til naboer og godkjennes av styret.

§ 3. Kostnader

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

Dette gjelder også vedlikehold.

§ 4. Samtykke fra naboer

Beboerne i de enkelte og tilgrensende rekkehus eller blokkleiligheter, skal varsles om påbygg, frittstående lekestue/bod og andre innretninger som settes opp som kan være til sjananse.

§ 5. Endringer som ikke krever godkjenning

Frittstående lekestue/bod

En frittstående lekestue/bod kan settes opp av den enkelte uten godkjenning så sant naboene er varslet og boden/lekestuen ikke overstiger 5 kvm og høyden ikke er mer enn 2 meter.

Seksjonseiere kan klage til styret over tiltaket dersom man mener at det strider mot seksjonseiers vedtekter og regler, bygningsloven eller eierseksjonslovens bestemmelser.

Bytte av utgangsdør på rekkehus

Bytte av utgangsdør innen samme størrelse på småhus regnes ikke som fasadeendring.

Oppsett av markiser

Den enkelte seksjonseier kan selv velge markisetype. Seksjonseiere oppfordres imidlertid til å finne felles løsninger for fargevalg og type i den enkelte blokk og rekkehus for en enhetlig fasade.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 2947 Selskapsnavn: ØVRE PRINSDALSBRÅTEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ØVRE PRINSDALSBRÅTEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971275553

Møtet ble avholdt 29. april kl. 19:00, Hauketo/ Prinsdal kirke..

Antall stemmeberettigede som deltok: 51

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Torkild Strandvik som møteleder.

Forslag til vedtak:

Møteleder velges i det fysiske møtet.

✓ Vedtatt. Torkild Strandvik er valgt som møteleder.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen.

Forslag til vedtak:

Blir ordnet i det fysiske møtet.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Stine Veiberg fra OBOS fører protokollen og at protokollvitne velges i det fysiske møtet.

Forslag til vedtak:

Velges i det fysiske møtet.

✓ Vedtatt. Stine Veiberg fra OBOS er protokollfører.
Kari Irene Helgeton Rykhus og Sander Lund er valgt som protokollvitner.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap 2024

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 310 000.

✓ Vedtatt.

7. Nytt punkt i Husordensreglene - §24 Pergola

§ 20. Pergola

Retningslinjer for oppsett av pergola.

- a) Seksjonseier må innhente skriftlig uttalelse fra tilstøtende naboer før søknad sendes til styret.
- b) Pergolaen skal harmonere med bygningsmassen forøvrig med tanke på takkonstruksjoner og lignende.
- c) Pergolaen med tak kan maks ha et takareal på 12m²
- d) Det skal benyttes kvalitetsmateriell i oppsett av pergola. Impregnert tremateriell og dersom overbygd tak så skal det benyttes materialer bygd for formålet og av god kvalitet.
- e) Pergolaen i sin helhet skal beises i tilhørende boenhets farger så snart som mulig.
- f) Vedlikeholdsansvar for pergola ligger til seksjonseier som plikter å holde denne i god stand.
- g) Denne paragrafen gis tilbakevirkende kraft for tidligere ikke omsøkte pergolaer som er oppført. Disse må omsøkes og tilpasses retningslinjene i denne paragrafen for å være lovlig satt opp.

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt. Mye diskusjoner. Det ble stemt over om å endre pkt. c) til å være 15 kvm istedenfor 12 kvm.

✗ Det fikk ikke flertall. Etterpå ble forslaget slik det står stemt over. Det ble ikke vedtatt. Men flertallet ønsket en komite som skal se nærmere på saken og legge den frem på et nytt ekstra ordinært årsmøte for ny avstemming.

8. Nye husordensregler

Styret har sett gjennom husordensreglene og har oppdatert de i en nyere mal. Før var husordensreglene endel av vedtektene. Nå foreslår styret egne husordensregler.

Endringer i husordensreglene krever alminnelig flertall (50% av avgitte stemmer).

På ekstra ordinært årsmøte i november 2024 ble nye vedtekter vedtatt, men ikke husordensreglene.

Protokollen fra november 2024 sier: *Vedtar husordensregler som de var. Styret må komme tilbake på katte hold. OBOS må gjennomgå reglene på nytt, da det ser ut som ting er fjernet.*

Styret har sett nærmere på husordensreglene og mener at dette er ivare tatt også i de nye husordensreglene og vedtektene. Katter er ikke spesifisert, men går under dyrehold.

Vedtektene pkt. 3-2(2): Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Husordensreglene § 9:

Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som

1. gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Forslag til vedtak:

Styret oppfordrer møtet til å vedta de nye husordensreglene.

Vedtatt. Det ble lagt inn følgende som ved en feil ikke var tatt med fra de gamle husordensreglene:

- ✓ §7 Bruk av grill - Gjelder kun blokkene
- ✓ §19 Montering av varmepumpe hadde f) falt ut. Ble lagt inn.
- f) Kravet til støv gjelder også åpent vindu.

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem Olav Arild Næss er ikke på valg.

Heller ikke varamedlemmene Marie Kvendset og Janne Reitan.

Disse 3 ble valgt for 2 år på fjorårets møte.

Valgkomiteens innstilling er lagt inn. Valgkomiteen har bestått av Torild Christine S Jacobsen og Sandra Gabriella Uttheim Rykhus

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Torkild Strandvik

Følgende stilte til valg:

Torkild Strandvik

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Ingar Jensen

Følgende stilte til valg:

Ingar Jensen

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:

Randi Bentzen

Martine Svendsen-Gangmark

Seksjonseier Zakaria Eide Ahmed ønsket en plass som styremedlem. Det ble stemt over om styret skulle utvides til 6 stk. Det ble nedstemt pga ønsket om oddetall i styret.

Følgende stilte til valg:

Randi Bentzen

Martine Svendsen-Gangmark

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Velges i det fysiske møtet

Ingen på årsmøtet ønsket å stille i valgkomiteen. Det ble derfor enighet om at styret kan velge valgkomite.

Følgende stilte til valg:

Velges i det fysiske møtet

Møtet ble avsluttet kl. 21:30,

Protokollen ble signert av:

Møteleder: Torkild Strandvik /sign/

Protokollfører: Stine Veiberg /sign/

Protokollvitne: Kari Irene Helgeton Rykhus /sign/ og Sander Lund /sign/

Det nye styret består av følgende:

Styreleder: Torkild Strandvik, Trygve Strømbergs Vei 30 C, 2025-2026

Styremedlem: Ingar Jensen, Trygve Strømbergs Vei 13 A, 2025-2026

Styremedlem: Olav Arild Næss, Trygve Strømbergs Vei 24 A, 2024-2026

Styremedlem: Randi Bentzen, Trygve Strømbergs Vei 37 A, 2025-2027

Styremedlem: Martine Svendsen-Gangmark, Trygve Strømbergs Vei 18 D, 2025-2027

Varamedlem: Marie Kvendset, Trygve Strømbergs Vei 5 B, 2024-2026

Varamedlem: Janne Reitan, Trygve Strømbergs Vei 42 A, 2024-2026

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

Vedtatt på ordinært årsmøte 29.04.2025 og erstatter tidligere husordensregler

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

§1. Hensikt

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

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

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

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

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

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

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

Andre tider kan avtales særskilt med alle som blir berørt.

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

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

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

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Øvre Prinsdalsbråten boligsameie

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

§ 3. Orden i fellesområdene

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

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

§ 4. Avfallshåndtering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

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

§ 7. Bruk av grill – Gjelder kun blokkene

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

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Bruk av avløp og WC

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

§ 9. Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

§ 10. Kjøring og parkering på eiendommen.

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

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

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

Bilvask og reparasjon av bil på eiendommen er ikke tillatt.

§ 11. Lekeapparater

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

§ 12. Antenner

Skjermende kabler må benyttes til fellesantenne anlegget.

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

§ 13. Fyrverkeri

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

§ 14. Ballspill

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

§ 15. Renhold etter barn og voksne

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

§ 16. Oppganger og trapperom i blokkene

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

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

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

§ 17. Fellesrom / bod i blokkene

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

Dører til fellesrom skal holdes låst.

§ 18. Prydbusker, hekker og trær.

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

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

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

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

Vekster som ikke beskjæres vil bli beskåret for seksjonseiers regning.

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

Rømningsveier skal ikke sperres av beplantning.

§ 19. Montering av varmepumpe.

Retningslinjer for montering av varmepumper:

- a) Seksjonseier må innhente skriftlig uttalelser fra tilstøtende naboer før søknad sendes til styret.
- b) Installasjon av varmepumpe skal utføres av fagfolk.
- c) Det skal velges en så støysvak varmepumpe som mulig, maks 46dB.
- d) Seksjonseieren er ansvarlig for at varmepumpen ikke genererer støy som overstiger byggeforskriftens krav på 32dB i oppholdsrom hos nabo.
- e) Dersom det ved måling viser seg at varmepumpen gir støy over denne verdien, er eier ansvarlig for å gjennomføre tiltak for å redusere støyen til under denne grenseverdien.
- f) Kravet til støy gjelder også åpent vindu.
- g) Utedelen av pumpen skal plasseres frittstående i stativ på seksjonseiers balkong / terrasse, eventuelt veggmonteres, men ikke slik at den er unødvendig synlig og til sjanse for naboer.
- h) Varmepumpen må monteres med vibrasjonsdempende braketter. Den skal ikke monteres på murvegger.
- i) Dersom kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen, må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
- j) Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.
- k) Kondensvann fra innedelen må ledes ut av boligen på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl, spesielt dersom varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.
- l) Det må tegnes en serviceavtale på varmepumpen.
- m) Eventuelle rør og ledninger som synes for allmennheten skal kles inn i treverk som males i husets farger.
- n) Seksjonseieren er ansvarlig for at rør og ledninger gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.
- o) Ved salg av eierseksjonen med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen.
- p) Alle kostnader til utbedring og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmepumpen eller installasjonen av denne skal dekkes av seksjonseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmepumpen er fjernet.
- q) Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering / oppussing av fasader bekostes av seksjonseier.

Øvre Prinsdalsbråten boligsameie

- r) Før montering må det sendes en skriftlig søknad til styret. Det er ikke lov til å montere varmepumpen før man har fått tilbakemelding fra styret. Søknaden skal inneholde følgende: At naboer er varslet, Utvendig støynivå (dB), Leverandør, Utvendige mål, Forslag til plassering.
- s) Etter at styret har godkjent oppsetting av varmepumpen og den er installert, må underskrevet serviceavtale fremlegges styret.
- t) Varmepumper som blir montert i strid med disse reglene vil bli demontert på eiers bekostning.

§ 20. Brudd på husordensreglene

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

§ 21. Endring av husordensreglene

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

§ 22. Garasjeregler

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

Fremleie av garasjeplass kan kun skje til seksjonseiers beboere.

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

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

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

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

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

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

Øvre Prinsdalsbråten boligsameie

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

§ 23. Seksjonseiers vedlikeholds regler

Sist endret på årsmøtet 13.10.2021

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene fastsette vedlikeholds regler for eiendommen.

Den enkelte seksjonseiers ansvar

Se detaljer i vedtektene kapitel 5. Her kommer likevel noen punkter fra tidligere vedtekter.

Omfang

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

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

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

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

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

Sikring av bruksenheten

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

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

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

Gjerder

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

Avløp

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

Påbygg og frittstående lekestue/bod og andre faste innretninger

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

Subsidiært kan styret bestemme at påbygg og frittstående lekestue/bod og andre innretninger som ikke er vedlikeholdt skal demonteres og fjernes for seksjonseiers regning og risiko.

Maksimal høyde på levegger inn mot nabo kan ikke overstige 1.8 meter.

RETNINGSLINJER FOR ENDRINGER AV BEBYGGELSEN OG / ELLER TOMTEN

Vedtatt på ordinært årsmøte 15.05.2019

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene fastsette endringer av disse reglene.

§ 1. Godkjenning av påbygg

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

§ 2. Andre endringer som krever godkjenning av styret

- Endring av fasader.
- Vinduer som byttes til ny type eller størrelse regnes som fasadeendring
- Bytte av utgangsdører på blokker og inngangsdører til blokkleiligheter.
- Innglassing av terrassene på blokkene for å sikre et enhetlig preg.
- Gjerder med høyde opptil 80 cm rundt egen hage.
- Installasjon av varmepumper skal varsles til naboer og godkjennes av styret.

§ 3. Kostnader

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

Dette gjelder også vedlikehold.

§ 4. Samtykke fra naboer

Beboerne i de enkelte og tilgrensende rekkehus eller blokkleiligheter, skal varsles om påbygg, frittstående lekestue/bod og andre innretninger som settes opp som kan være til sjenanse.

§ 5. Endringer som ikke krever godkjenning

Frittstående lekestue/bod

En frittstående lekestue/bod kan settes opp av den enkelte uten godkjenning så sant naboene er varslet og boden/lekestuen ikke overstiger 5 kvm og høyden ikke er mer enn 2 meter.

Seksjonseiere kan klage til styret over tiltaket dersom man mener at det strider mot seksjonseiers vedtekter og regler, bygningsloven eller eierseksjonslovens bestemmelser.

Bytte av utgangsdør på rekkehus

Bytte av utgangsdør innen samme størrelse på småhus regnes ikke som fasadeendring.

Oppsett av markiser

Den enkelte seksjonseier kan selv velge markisetype. Seksjonseiere oppfordres imidlertid til å finne felles løsninger for fargevalg og type i den enkelte blokk og rekkehus for en enhetlig fasade.

VEDTEKTER

for

Øvre Prinsdalsbråten boligsameie,
org. nr. 971 275 553

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiene består av til sammen 162 boligseksjoner.

84 seksjoner på eiendommen gnr. 188, bnr. 15 i Oslo kommune.

78 seksjoner på eiendommen gnr. 188, bnr. 16 i Oslo kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Rett til bruk av garasjer

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

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

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

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

4-2 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

4-3 Kostnadsfordeling

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

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

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

4-2 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Styret kan leie ut parkeringsplasser på sameiets fellesareal til seksjonseiere som ikke selv har bruksrett til en plass.

(3) Det er utarbeidet egne regler i husordensreglene §22 for leie av parkeringsplass som regulerer tildeling, bruk, leie, oppsigelse med mer. Det er nå praktisert 1 mnd oppsigelse på

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

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

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling

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

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) lekestue, bod, gjerder og andre innretninger som seksjonseier har montert

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 2 til 6 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Det bør tilstrebnes å ha oddetall i styret pga stemmegivning.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- i) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

11-5 Overvåking

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

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

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

11-6 Krav til kommunikasjon

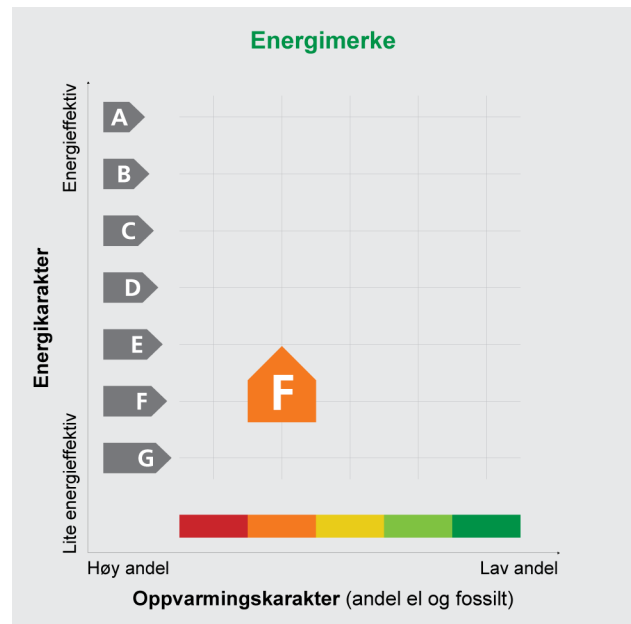
Styret har en svarfrist på henvendelser som er sendt til styremailen og VIBBO på 7 dager.

Saksbehandlingstiden på søknader skal ikke overstige en 30 dager.

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

Adresse	Trygve Strømbergs vei 11 B
Postnr	1263
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	188
Bnr.	16
Seksjonsnr.	55
Festenr.	
Bygn. nr.	80812035
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1278932
Dato	14.06.2021

Innmeldt av Christina Hassel



Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Utskifting av vindu
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere luft/luft-varmepumpe

- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pellets-kamin

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Tomannsbolig vertikal delt

Byggeår: 1979

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 104

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved

Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Trygve Strømbergs vei 11 B
Postnr/Sted: 1263 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 14.06.2021 22:45:01
Energimerkenummer: A2021-1278932
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Christina Hassel

Gnr: 188
Bnr: 16
Seksjonsnr: 55
Festenr:
Bygnnr: 80812035

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Arbeidssted	138/1 pars. 11 Prinsdalsbråten felt C	Journalnr.	77/3899	Tegn.nr.	2-
Arbeidsart	Tomannsbolig	Innlevert	7.12.77		
Bygningens art					
Byggherre	A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3				
Anmelder	Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3				

Oslo den, 3. april 1978

OHO/RJ

Søknad om byggetillatelse med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor. Det vises til byplankontorets påtegning av 6.2.78 på kartet samt til ekspedisjon av 6.2.78. Sokkelhøyden for parsell 2 og 16 bør senkes ca. 50 cm. Avstanden mellom huskroppene på parsell 11-12-13 må være min. 8,0m.

Det må redegjøres for konstruksjoner.

Ventilasjon må anordnes i henhold til gjeldende forskrifter, kap.47.

Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

Golv mot terreng må isoleres.

Vegg mellom husenhetene må utføres som B 30 opp til taktekkingen.

Matbod må ha frisklufttilførsel.

Endelig sokkelhøyde og terrengutforming godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Eksisterende vegetasjon må søkes bevart og beskyttet under byggetiden.

Hagekontoret må få skriftlig varsles når anlegget er ferdig.

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

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

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

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

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

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

A.Gjerstad.
ben.

Odd Hanche-Olsen.

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

GENERELLE BESTEMMELSER

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

Selvaag-Bygg
Holmenveien 19
OSLO 3

2. mai 1978.

Avd.ark. Hanche-Olsen.

OHO/BH 77/3899 -3898-3895

Gnr. 188, bnr. 1 pars. 11-10-7. Prinsdalsxråten felt C.
Tomannsbolig.
Byggherre: A/S Selvaagbygg.

Tilleggsanmeldt situasjonskart med vår påtegning av 22.4.78 samt
brev av 17.4. 78 approberes under henvisning til tidligere
approbasjon.

Tidligere approbert situasjonskart med påtegning av 6.2.78 utgår og
må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Odd Hanche-Olsen

Selvaag-Bygg
Holmenveien 19
OSLO 3

22. juni 1978.

Avd.ark. Hanche-Olsen.

OHO/BH 77/3899

Gnr. 188, bnr. 1, pars. 11 Prinsdalsbråten felt C.
Tomannsbolig.
Byggherre: A/S Selvaagbygg.

Tilleggsanmeldt situasjonskart med påtegning av 16.6.78 samt brev
av 6.6.78 approberes under henvisning til tidligere approbasjon
og påfølgende vilkår:

Avstanden mellom bebyggelsen skal være minimum 8 m.

Tidligere approbert situasjonskart med vår påtegning av 22.4.78 utgår
og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Odd Hanche-Olsen



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60

SO/GS

KOPI

Oslo, den 15.10.1980

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr.188, bnr.16,(1), Vei 1814 11 A-B

Arbeids art

Nybygg

Bygningens art

Tomannsbolig

Byggherre

Selvaagbygg A/S, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggemelder

Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende

Overing. John Mejlønder-Larsen, Holmenveien 19, Oslo 3

Journalnr.

77/3899

Avsluttende synsforretning

19.9.1980

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

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

For bygningssjefen

Overingeniør

Svein Oddby

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



Oslo | Planinnsyn

Søkeplaninnsyn

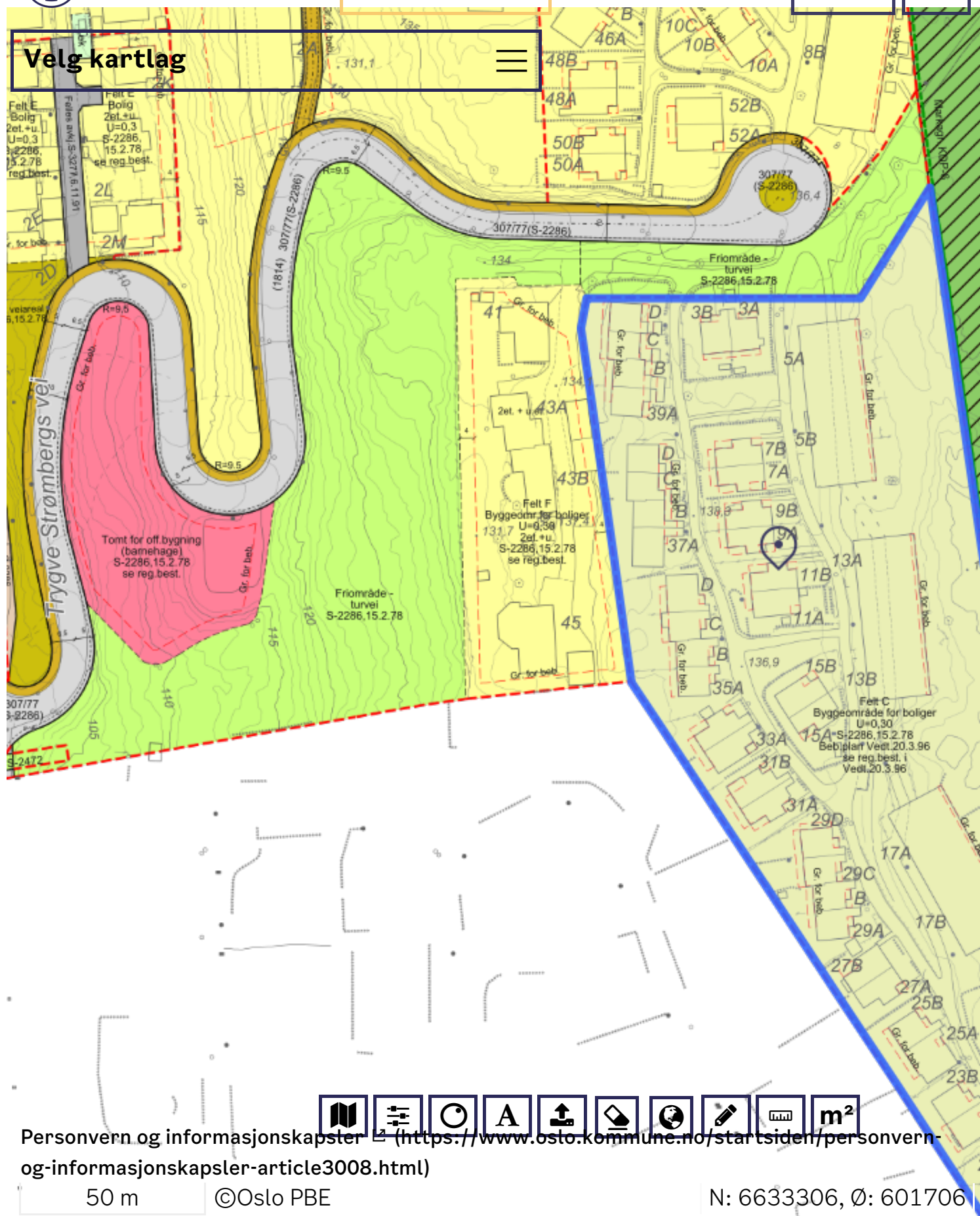


()

Del



Velg kartlag



Personvern og informasjonskapsler <https://www.oslo.kommune.no/startside/personvern-og-informasjonskapsler-article3008.html>

50 m

©Oslo PBE

N: 6633306, Ø: 601706

S-2286

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

Vedtaksdato: 15.02.1978

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197801349](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 30777, V300579, V200396

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



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

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

§ 1. Det regulerte område er avsatt til:

- a) byggeområder for boliger (feltene A,B,C,D.E og F),
- b) tomter for offentlig bygning - barnehager,
- c) friområde - turvei og
- d) trafikkområde - vei.

§ 2. For de enkelte boligfeltene gjelder følgende:

På felt A kan bebyggelse oppføres med inntil 5 boligetasjer, inklusive underetasje, samt garasjeetasje.

Gesimshøyde må ikke overstige + c 139. Maks. utnyttelsesgrad er 0.35, regnet til midt av det ubebygde areal mellom felt A og B.

På felt B og C kan bebyggelse oppføres med inntil 2 boligetasjer med maks. utnyttelsesgrad 0,3.

Langs boligfeltenes østside kan det bygges en rekke med terrasserte blokker med garasjeetasje under. For øvrig skal bebyggelsen være rekkehus og tomannsboliger.

På tomt D,E og F kan det oppføres småhus/rekkehusbebyggelse med inntil 2 etasjer, samt underetasje der terrenget tilsier det. Utnyttelsesgrad må ikke overstige 0,3.

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

§ 4. For boligbebyggelsen skal det anordnes parkering etter følgende normer:

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

§ 5. Før søknad om byggetillatelse innsendes for en eller flere bygninger, skal bygningsrådet ha vedtatt:

- a) bebyggelsesplan for det enkelte felt/tomt
- b) planer for de ubebygde deler av de enkelte områder i M 1:500 (jfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo), hvor det må redegjøres for lekearealet, beplantning, eventuell terreng bearbeidelse m.m.

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

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

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

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

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

Byggheren plikter å bekoste anlegg av manglende vann- og avløpsledninger til eventuell øst langs terrenget. For eksisterende ledninger kan følgende oppgis:

VANN 5" + 8" STIGHØYDE: ca 129 m

SPILLVANN 9" + 12" A.P. SEPTIKTANK

Nær OVERVANN 0.

Offentlige/private ledninger.

Skjema for avløpsvann må hentes i vannverkets ekspedisjon, utfyller og returneres til installasjonsseksjonen for det søkes om byggetillatelse (bohgbygg unntatt).

Bemerkninger:

Oslo, 18. 8. 19

OSLO BYPLANKONTOR

VG/AMB

Del av gnr. 188 bnr. 1 og
del av gnr. 190 bnr. 2

Området øst for Øvre Prinsdalsvei inngår i Generalplanvedtekt for Søndre Nordstrand, vedtatt av bygningsrådet 30.6.76, sak 250/76. Vedtekten skal stadfestes.

I "Oslo kommuneplan 1976-1985" er dette området foreslått brukt til friluftsområde.

Kommuneplanen ble vedtatt av bystyret 25.11.76 og skal stadfestes.

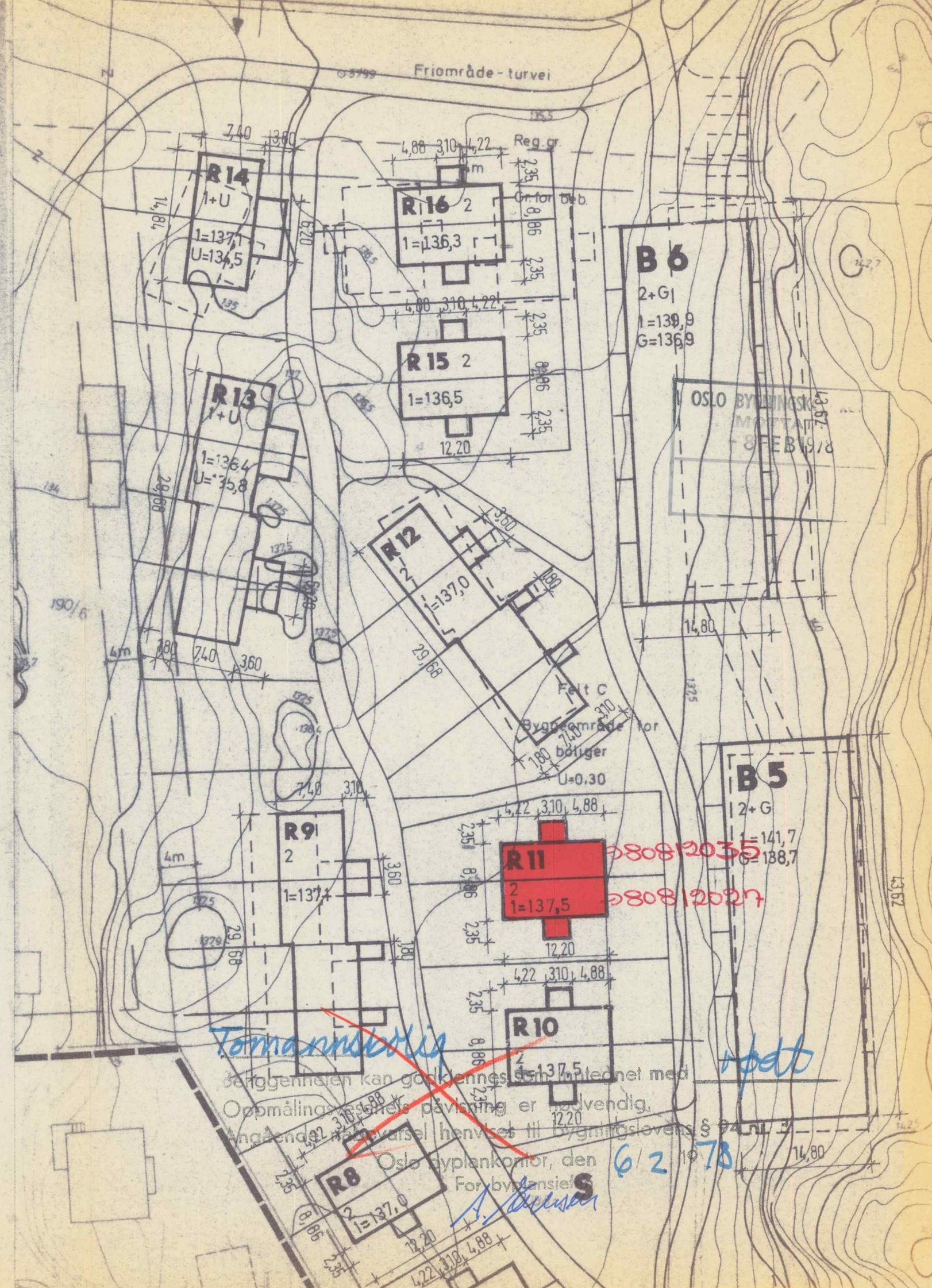
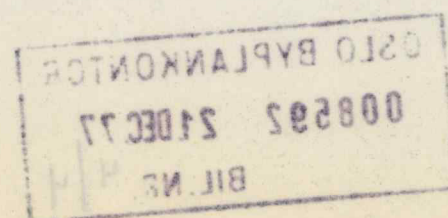
Bygningsrådet vedtok senest 29.6.77, sak 225/77 reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for området forøvrig. Reguleringsplanen skal stadfestes. Områdegrense for regulert trafikkformål (Nedre Prinsdals vei), gangvei (Prinsdalsbakken) og S-2097 av 12.12.75 er vist.

Foreslått områdegrense for trafikkformål, felles avkjørsel, regulert grense og grense for bebyggelse er vist i henhold til sak 225/77.

Forøvrig henvises til retningslinjer for søknad om byggetillatelse samt forslag til reguleringsbestemmelser (sak 225/77) som følger vedlagt. Ett eksemplar av reguleringsbestemmelsene skal følge byggemeldingen.

Oslo byplankontor, 12. aug. 1977
Administrasjonsavdelingen

Vidar Guttormsen
Vidar Guttormsen
e.bem.



Arbeidssted 188/1 pars. 11 Prinsdalsbråten felt C	Journalnr. 77/3899 1-
Arbeidets art Tomannsbolig	Innlevert 7.12.77
Bygningens art	
Byggherre A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3	
Byggemelder Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3	

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

Jnr. 77/3899Sendes oppmålingsvesenet 3/4-78**SEND GRAVETILLATELSE**5/4-785.4.78 up

Kopi av

Kart sendt oppmålingsvesenet

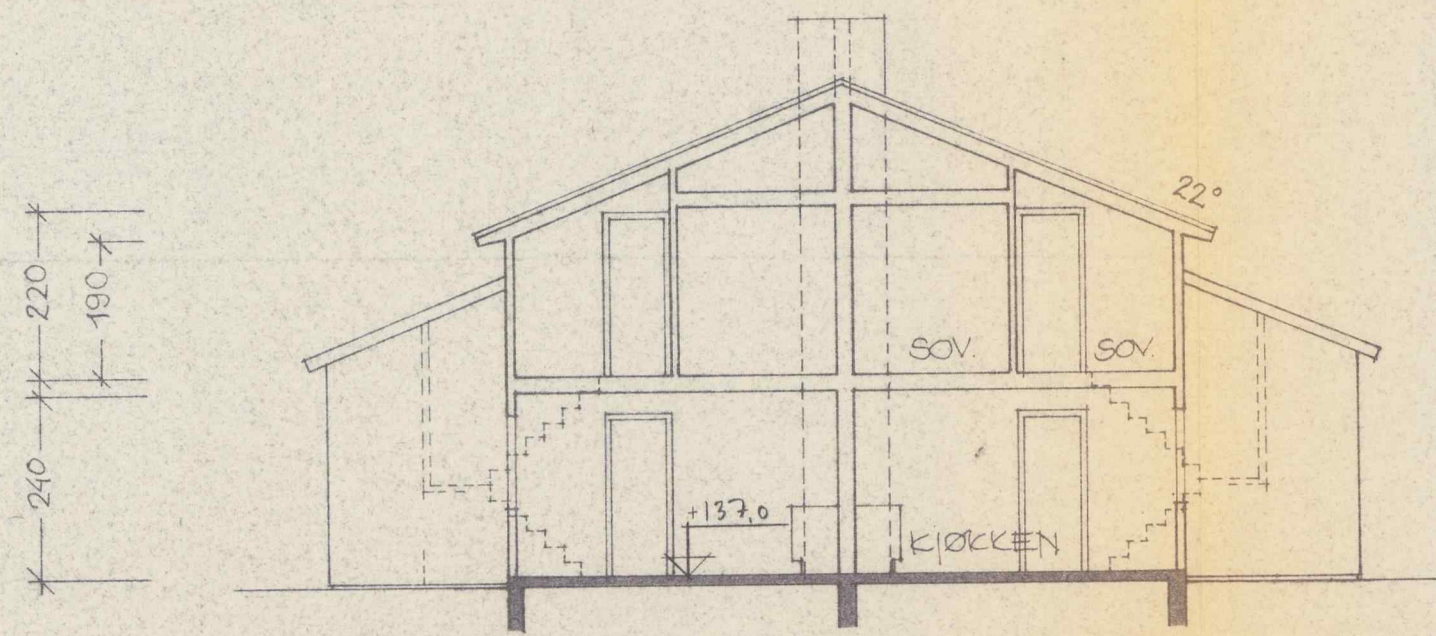
5/4-78 av SER NW

Meldt SER

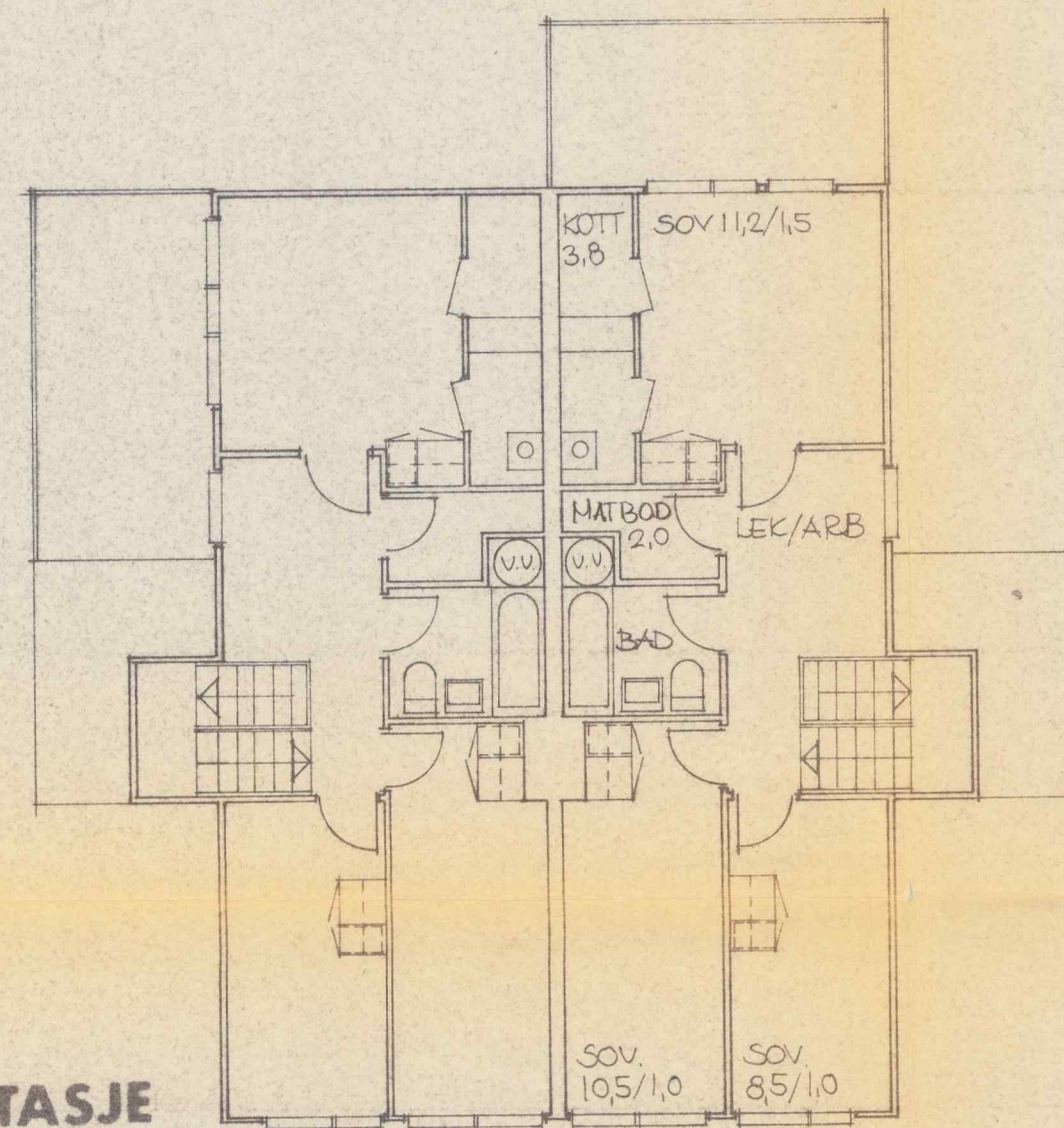
1. Melding, 29-9-78. ELK 2. Melding, 28-3-79**SEND BYGGETILLATELSE**6-78RW Sendt 13/6-78

Jnr. _____

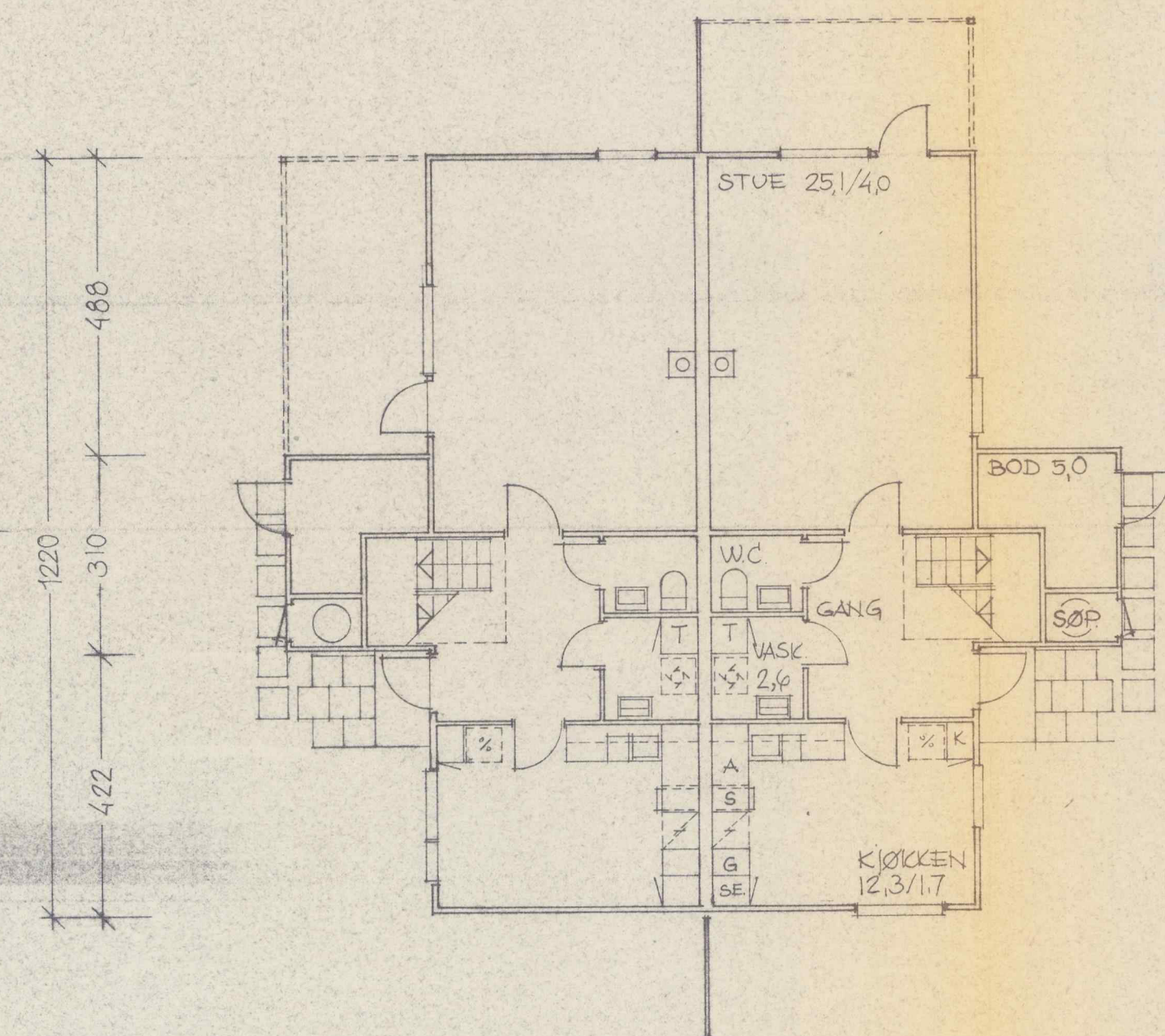
Sendes oppmålingsvesenet 22/6-78Løyve 246 / 78



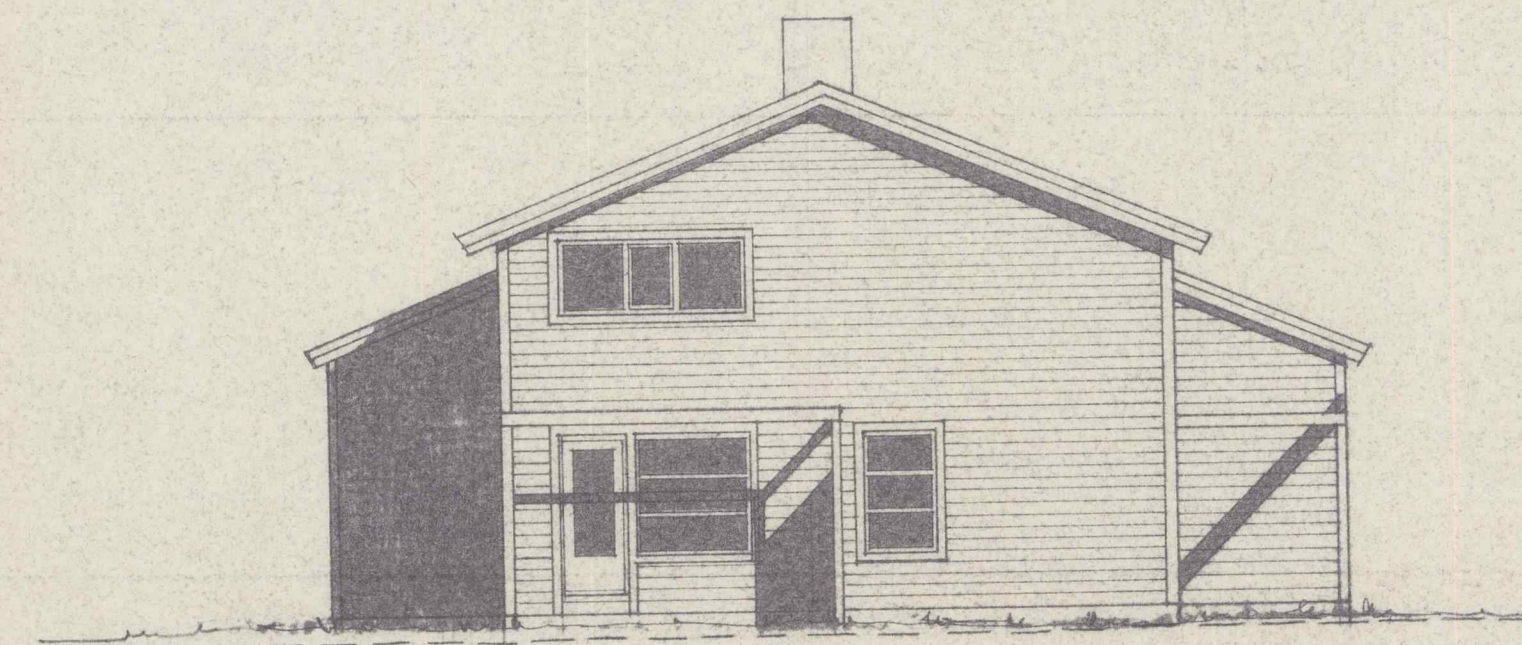
SNITT



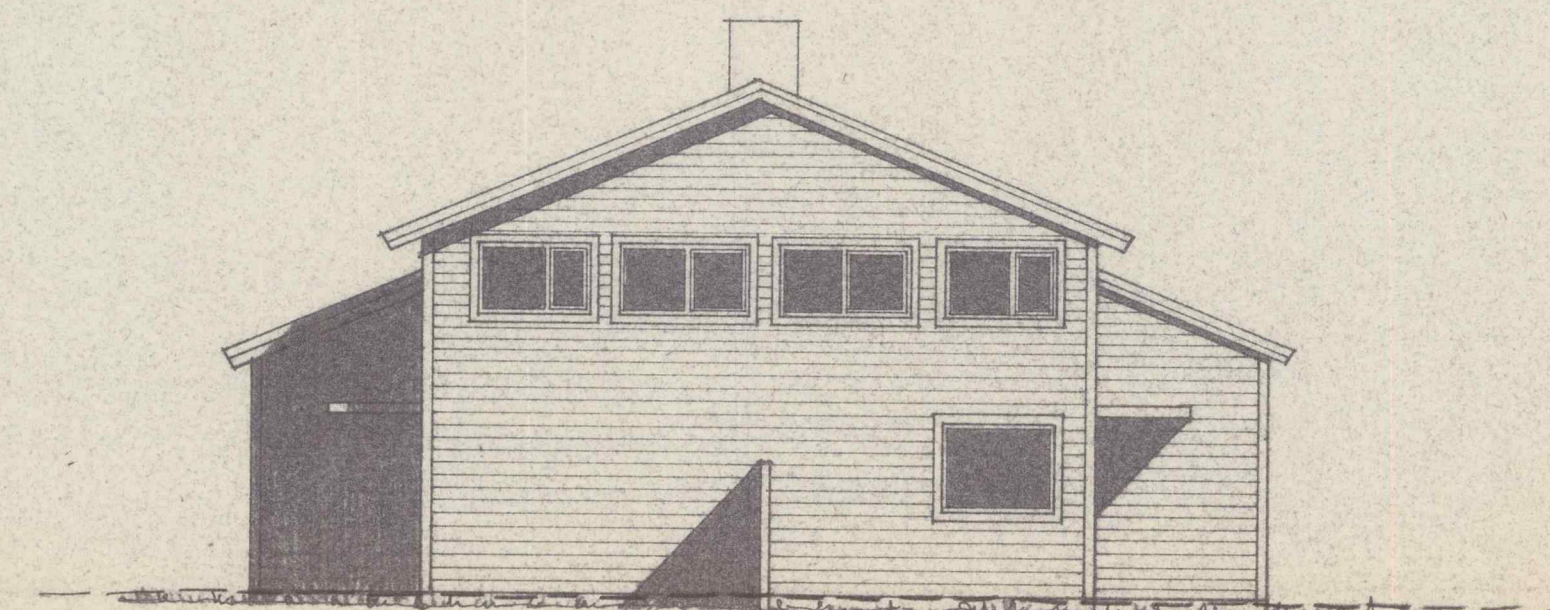
PLAN 2. ETASJE



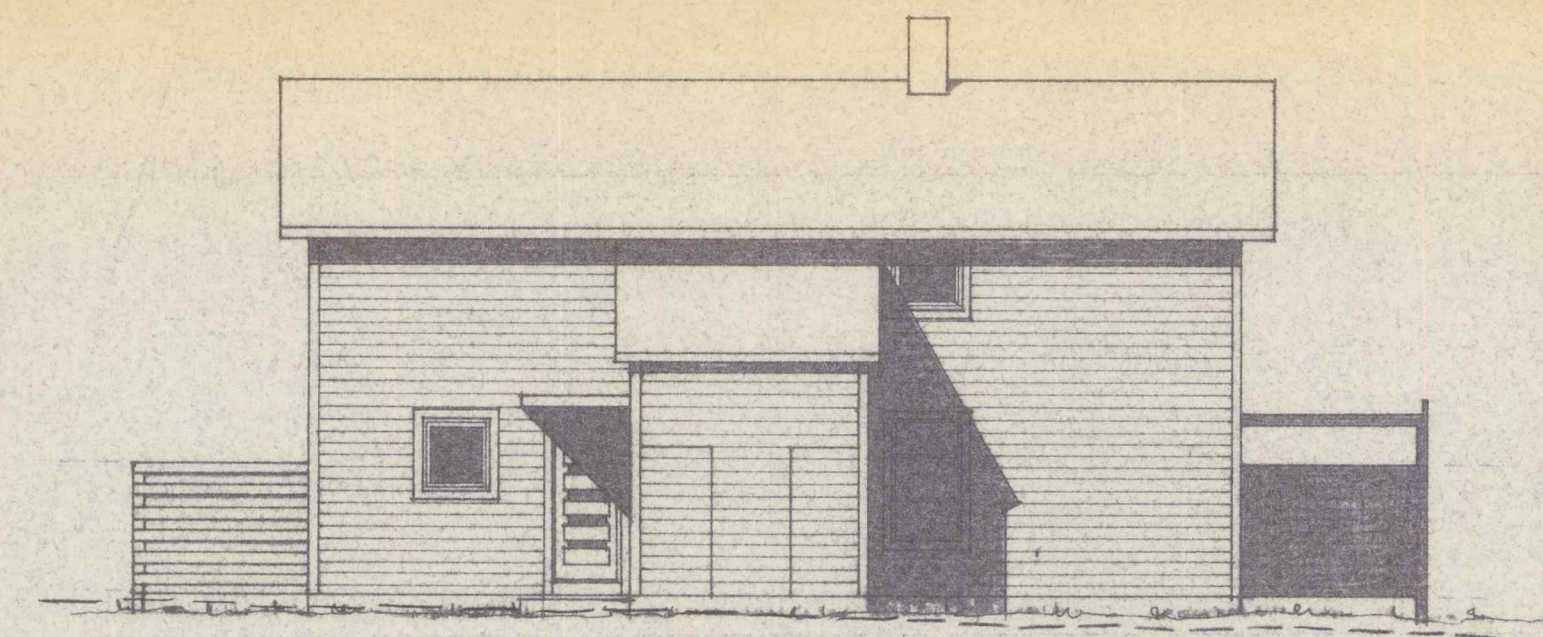
PLAN 1. ETASJE



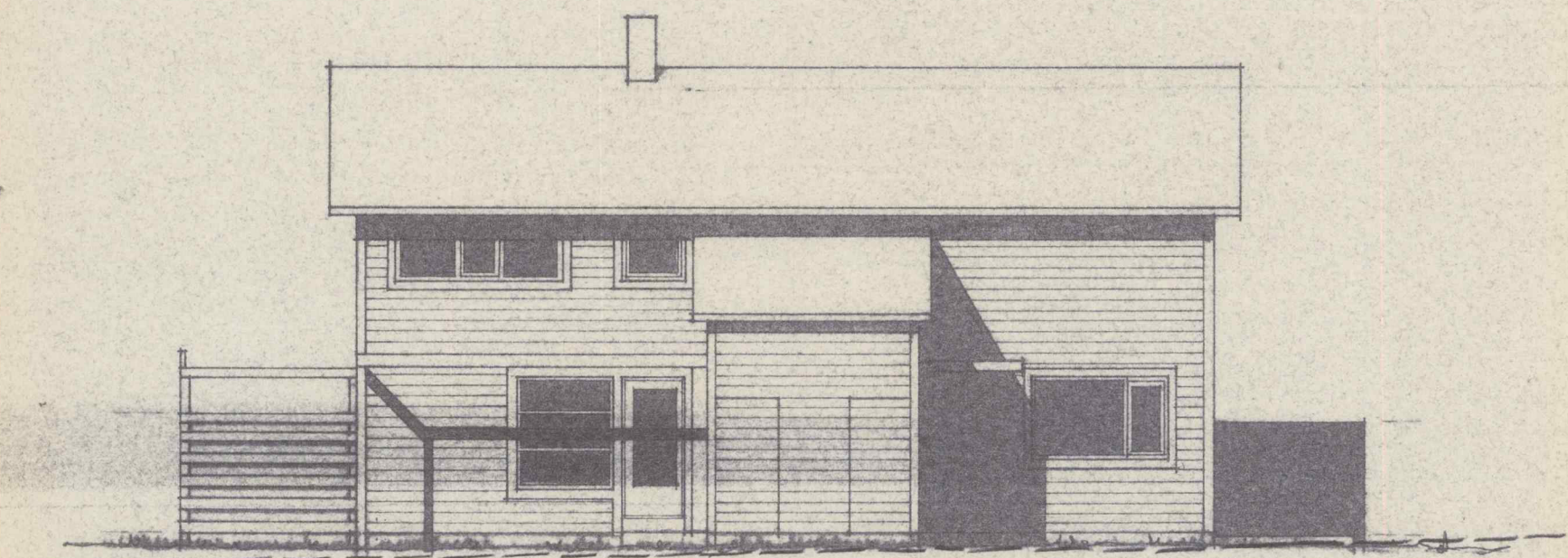
GAVL VEST



GAVL ØST



FASADE NORD



FASADE SYD

OSLO BYGNINGSKONTROLL
NOTTATT
10 MAR 1978

2

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV	KONTR.
A	23/12-78	Påført elektrisk foring	Kj.F.	

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT	PRINSDALSTRÅTEN			
FELT	C	GARDS NR.	190	BRUKS NR.
TEGNING OMFATTER	PLANER, SNITT FASADER, TYPE 44/2-1220			
MAL	1:100	DATO	25.11.77	TEGNET AV
PROSJEKT NR.	1273	GRUPPE	A.11	NR.
TEGN. NR.		REV.	1	A



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.