

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Eivind Braastad

Mobil 986 30 821

E-post eivind.braastad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 600 000,-
Fellesgjeld: Kr 59 925,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 7 669 721,-
Felleskostn.: Kr 8 631,-
Selger: Idun Runde Mosgren
Eirik Holdø

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 103/111 kvm
Tomtstr.: 56409 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 141, bnr. 128
Andelsnr.: 160
Oppdragsnr.: 1009260007

Enderekkehus med fantastisk beliggenhet

Familievennlig atriumsrekkehus med ypperlig intern beliggenhet øverst i borettslaget. Store fri-, leke- og sportsarealer avskjermet fra trafikk.

- Garasje plass i felles garasjerekke og gode parkeringsmuligheter for gjester
- Smarthusteknologi (IKEA Home Smart, Philips Hue og Matter)
- Inngjerdet hage, hellelagt uteplass og altan med god solgang
- Enderekkehuset er usjenert og skjermet. Hagen utenfor er definert som fellesareal, men fungerer i praksis som rekkehusets hage
- Kort vei til barnehager og skoler
- Stille og rolige omgivelser avskjermet fra trafikk
- Godkjent rammetillatelse for utbygging
- 3 soverom
- Romslig utebod og innebod



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	58
Rammetillatelse plantegning	60
Tilstandsrapport	62
Egenerklæring	86
Energiattest	114
Budskjema	131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 103 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 111 kvm

TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 58 kvm Vindfang, hall m/trapp, bad/vaskerom, bod og 3 soverom

BRA-e: 8 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 45 kvm Stue/kjøkken og trapperom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

12 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rekkehus

I 1. etg er det i 2011 gjennomført renovering av baderom hvor tidligere separat wc rom er integrert som del av baderom.

I tillegg er det utført mindre elektriske arbeider som montering av lamper og ekstra kurs til krypkjeller samt rørleggerarbeider med ny kran i vannfordelerskap.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

56409 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet med gressplener, sittegrupper, lekeapparater samt asfalterte gang- og stikkveier.

Beliggenhet

Larsbråtveien ligger fint til på Haugerud. Attraktiv og populært boligområde med nærhet til kollektiv transport (t-bane og buss), Østmarka, daglige servicetilbud, skoler og barnehager. Et flott sted å bo for deg som ønsker en rolig tilværelse i nærheten av grønne friarealer, men samtidig kort vei til Oslo Sentrum. Larsbråtveien 263 har ypperlig beliggenhet innerst på borettslagets område, skjermet og nær marka.

Handel

Dagligvarehandelen kan gjøres blant annet ved Kiwi som ligger ca. 800 meter, Coop Extra på Haugerud senteret eller Rema 1000 Hellerud. På Haugerud senteret finner du også tannlege, legesenter og frisør. For ytterligere servicetilbud ligger Tveita senter i gangavstand fra boligen og byr på et rikt utvalg av butikker.

Rekreasjon

Det er nærhet til blant annet idrettshall, Sats og Fresh Fitness treningssenter samt ridesenter m.m. Området grenser også til Østmarka med fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Skole og barnehage

Gangavstand til Trosterud barneskole, Haugerud barne- og ungdomsskole og Hellerud videregående. Det er et godt utvalg av private og kommunale barnehager i nærheten.

Transport

Nærhet til god offentlig kommunikasjon, hvorav nærmeste T-bane ligger ca. 15 minutters gange fra boligen og tar deg til Oslo S på ca. 15 minutter. Fra boligen er det kort avstand til ulike bussholdeplasser. Fra Haugerudveien bussholdeplass går buss nr. 69, 79, nattbussen 2N og flybussen FB10.

Tidavstand med bil:

- Oslo S ca. 15 min
- Storo ca. 12 min
- Ullevål ca. 19 min
- Gardermoen ca. 30 min

Adkomst

Fra kollektivt

Enkel adkomst fra T-bane eller buss.

Med kjøretøy

Fra Tvetenveien tar du til høyre inn på Haugerudveien videre til Larsbråtveien som ligger på høyre hånd.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Borettslaget består primært av rekkehusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Murmester og Takstmann Narve Helle AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er et enderekkehus oppført i 1971, fordelt over to plan.

Bygningen er fundamentert på stabil byggegrunn med fundamenter av betong.

Grunnmuren består av en ringmur i betong, som danner en krypkjeller under boligen.

Ytterveggene er en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, som er isolert og kledd med utvendig stående panel. Fasaden ble overflatebehandlet i 2025.

Boligen har en flat takkonstruksjon av typen kompakttak. Taket er tekket med papp, og ny taktekking ble utført i 2016.

Taket er utstyrt med renner, nedløp og beslag i lakkert stål.

Etasjeskillene er konstruert som trebjelkelag, både mellom krypkjeller og første etasje, og mellom første og andre etasje.

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer. Hoveddøren har en profilert overflate med et glassfelt.

I andre etasje er det en sydøstvendt terrasse med utgang fra stuen. Denne er belagt med en membran av papp eller folie, med tretremmer lagt over. Ved inngangspartiet er det etablert et overbygg med profilerte plater over en platting av betongheller. Herfra fører en tretrapp med smijernsrekkverk ned til bakkenivå.

Til eiendommen hører en bod ved inngangspartiet og en garasjeplass i et felles anlegg. Garasjen har yttervegger av bindingsverk og et skråtak tekket med papp.

En lyspære over speilet på badet skruer seg tidvis av og på.

Det mangler plater mellom to bjelker i krypkjeller under badet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

På mastersoverom i 1. etg er 2 vinduer vanskelig å åpne/lukke.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Til tider kan det være vanskelig å åpne og lukke døra.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Våtrom - Etasje 1 > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er registrert ved dørterskel at membran ligger lavere enn topp gulv. Dette kan på sikt føre til vannlekkasje i tilstøtende rom.

I tillegg er det registrert manglende avrenning fra innebygget varmtvannsbereder.

På baderomsgulvet er det registrert bom i fliser, samt fliser som er løse i området under vaskemaskin. Det er påvist sprekk i flis.

- Våtrom - Etasje 1 > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under baderomsinnredning, noe som begrenser tilkomst for ettersyn og rengjøring.

- Våtrom - Etasje 1 > Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det er ikke avsatt avløp fra systernekaske.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er registrert manglende avrenning fra rør i rør skap til sluk.

Dagens eier har montert føler for registrering for eventuelt fuktighet i skapet.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Bereder er innebygget med plater og fliser og mangler avrenning til sluk.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Er feil: (1) Løse fliser (2) Løse og manglende fuger (3) Bomlyd fra fliser (4) Manglende dreksåpning sistene (5) Manglende dreksåpning varmtvannsbereder (6) Manglende dreksåpning til sluk fra fordelerskap (7) Manglende fall på gulv, inkl. i dusjsone. (8) Trolig feilmontert dusjvegg. Burde nok vært montert "nedi" dusjsonen. (9) Toppen av sisterekassa beveger seg litt når man trykker på den. Har vært feil, men nå fikset: (10) Manglende inspeksjonsluke varmtvannsbereder (11) Jordingskabel løsnet fra sluk (12) Slark i T-kobling med stengeventil på dusjarmatur.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Elmann AS

Beskrivelse av arbeidet: Koblet jordingskabel til sluk.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Etablert inspeksjonsluke til varmtvannsbereder.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Byttet T-kobling med stengeventil på dusjarmatur.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Elmann AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert PAX Calima avtrekksvifte med grunnventilasjon.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier opplyste i sin egenerklæring at eieren før der igjen hadde pusset opp badet av fagfolk på dugnad. Årstallet angitt ovenfor er en antakelse basert på dokumentasjon fra forrige eier.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til flat dørterskel for å sikre tilstrekkelig tilluft til badet.

Husker ikke nøyaktig årstall, så året angitt ovenfor er kun å anse som et estimat.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Har vært feil, men nå fikset: En bil rygget i garasjen og ødela et par panelbord. Lekkasje fra innvendig nedløpsrør fra tak.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Vet ikke, men antar vaktmesteren

Beskrivelse av arbeidet: Byttet et par panelbord på garasjen etter at en bil rygget på.

Husker ikke nøyaktig årstall, så året angitt ovenfor er kun å anse som et estimat.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Husker ikke navn på firma ettersom alt ble ordnet av forsikringsselskapet, men tror de holdt til på Skedsmokorset.

Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av innvendig nedløp fra tak ifm. lekkasje. Ettersom vedlikeholdsansvaret for det ligger til borettslaget var det deres forsikringsselskap som ordnet utbedring. Deler av røret ble byttet. Husker ikke nøyaktig årstall, så året angitt ovenfor er kun å anse som et estimat.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade,

enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Vet ikke. Utført i regi av borrettslaget da de har vedlikeholdsansvaret for tak.

Beskrivelse av arbeidet: Takteking av utebod utført i regi av borettslaget i 2018-2019

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Vet ikke. Utført i regi av borrettslaget da de har vedlikeholdsansvaret for tak.

Beskrivelse av arbeidet: Takteking av hustak utført i regi av borettslaget i 2016-2017.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet takplater over inngangsparti.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Barnesikring på et vindu i stua virket ikke.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Vet ikke, bestilt av vaktmester

Beskrivelse av arbeidet: Byttet metallbeslaget som fester vinduet til karmen. Utbedring bestilt av borettslaget da de har vedlikeholdsansvaret for vinduer. Husker ikke nøyaktig årstall, så årstallet angitt ovenfor er kun å anse som et estimat.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet takoverbygg veranda.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Skjeve gulv. Sprekk i hjørne av en vegg på hovedsoverom. Ytterdør, altandør og vinduer på hovedsoverom er vanskelige å lukke.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

Ja

Styret i borettslaget har spekulert i om dårlig drenering kan være årsak til tidligere høy luftfuktighet i krypkjelleren. Det ble derfor gjort noe terrengarbeid ved reasfaltering utenfor Larsbråtveien 255 i anslagsvis 2024.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Vet ikke, utført i regi av borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Vet ikke, men styret nevnte at det ble gjort noe terrengarbeid ifm. reasfaltering av gangveg utenfor Larsbråtveien 255. Husker ikke nøyaktig årstall, så årstallet angitt ovenfor er kun å anse som et estimat.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Det har vært målt høy luftfuktighet i krypkjelleren som er under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Energy Communications Systems AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble i 2018 lagt plast og montert luftavfukter. I 2024 ble plasten byttet ut med en slags aluminiumsfolie og luftavfukteren ble koblet fra og det ble montert en varmekabel. Alt i regi av borettslaget da krypkjellerne faller inn under deres vedlikeholdsansvar. Krypkjellerne inspiseres årlig av Energy Communications Systems AS. Forrige inspeksjon var i desember 2025 og tilstanden ble vurdert som god. Strømforbruket til varmekabelen var på ca. 2300 kWh i 2025. Borettslaget refunderer dette strømforbruket.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja

Råte i kledning.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Vet ikke. Bestilt av borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kledning med råteskader ifm. maling av fasader i 2025 i regi av borettslaget.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Sølvkre på bad. Sanert i april 2025 og ikke sett siden. Hart hørt at noen i borettslaget har problem med rotter, men det har vi aldri sett noe til.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Sanert sølvkre. Ikke sett siden.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Vet ikke, antar det er Anticimex som har plassert ut ettersom borettslaget har avtale med dem

Beskrivelse av arbeidet: Har sett at det har stått en rottefelle utenfor grunnmuren til naboen. Vi har dog aldri sett rotter her selv. Husker ikke nøyaktig årstall, så årstallet angitt ovenfor er kun å anse som et estimat.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger fikset kuleventil/stoppekran i fordelerskap til utekranen da denne hadde vanskelig tilkomst. Årstallet angitt ovenfor er en antakelse.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja

(1) Feil på et bevegelig spjeld i varmepumpas inneenhet.

(2) Isoppbygging under varmpumpen dytta den opp i varmpumpehuset slik at det ble vibrasjoner i boligen og bevegelse i slangen i vegg.

(3) Stekeovnen viste feilkode F1 en dag i februar 2026. Vet ikke hva det betyr. Skrudde den av og på og så virke den igjen. Har skjedd en gang før for lenge siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Envieco AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet spjeld.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Envieco AS

Beskrivelse av arbeidet: Hevet varmpumpehuset, fylt på med byggeskum i hullet samt fikset isolasjon på rør.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Ja

Døra kan av og til sitte litt fast når man åpner den. Svart beslag i taket i stua var løst.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Festet svart beslag i taket i stua med nye skruer.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Hot megastore AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av peis i stue.

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Ja

Jordfeil på kjøkken og altan. Løst lokk på koblingsboks i vindfang.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Elmann AS

Beskrivelse av arbeidet: Feilsøkt og utbedret jordfeil på stue /kjøkkenkurs.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Elmann AS

Beskrivelse av arbeidet: Montere 5stk ikea lamper, lagt kanal og kabel til 1stklampe (kunde leverer) 1stk dobbel stikk m/j, tilkoblet slukrist, festet varmtvannsbereder bryter og tilhørende boks.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Elmann AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kabel og koblingsboks under trapp. Merket sikringsskap. Montert ny kabel for utelampe. Kablet og montert 3 stk nye lamper i bod. Fjernet bryter ved kjøkkenskap. Montert lampe, stikk og bryter ved inngangsparti. Bokset / avsluttet løse kabler over kjøkkenskap. Tilkoblet belysning i kjøkken. Fjernet gammel bryter og stikk på terrasse. Satt opp enkel stikk på terrasse. Byttet stikk på terrasse. Tilkoblet utjevningsforbindelse på sluk bad. Tilkoblet ny stikkontakt utenfor soverom i kjeller. Feilsøkt og utbedret jordfeil på stue / kjøkkenkurs. Kunde har levert en del av materiellet selv.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Elmann AS

Beskrivelse av arbeidet: Montere 4 utelamper. Blendet kabel under kjøkken innredning. Montere bryter og stikk i utenom. Kablet nye tilførsler i bod. Bytte 4 stk dimmere

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Elmann AS

Beskrivelse av arbeidet: Montere utestikk, montere utelampe, sette inn modul for OV i skap med ny jordfeilautomat til varmepumpe. Byttet stikk til USB på kjøkken. Montert opp multiboks med USB stikk. Bytte ventilator på bad. Byttet termostat på bad. Montert regulator i gang. Bytte taklampe i gang. Lagt opp ny kurs til varmepumpe via krypkjeller. Kabling til utelampe fra boks.

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Elmann AS

Beskrivelse av arbeidet: Kabling til ny stikk på sov. Bytte stikk og USBC kontakt i stue (kunde leverer), Fjernet stikk og satt på lokk på sov. Satt på kanal på kabel under trapp.

6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Elmann AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av vifte på bad

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet en stikkontakt i spisestua

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Byttet belysning fra halogen til LED i og under kjøkkenskap. Anlegget er 24V og er montert av undertegnede, mens tilkobling mot 230V er gjort av elektriker ref. punkt "Tilkoblet belysning i kjøkken."

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Ja

Kommunen planlegger hogst i Østmarka. Områdeutvikling ved Haugerud T., inkl. bygging av nye skoler og åpning av en bekk.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

WC og deler av gang ble ombygd til bad i anslagsvis 2011 av en tidligere eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

Ja

En nabo nevnte en gang at det for en tid tilbake kom et synkehull i fellesplen utenfor. Dette ble så varslet og fylt igjen. Antar av vaktmesteren.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Ja, vinteren 2024/2025. Høyeste årsmiddelverdi 24 Bq/m³

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Salgsoppgaven fra forrige salg av boligen i 2018 inneholder en tilstandsvurdering.

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja

Prosjekt Ny vannforsyning Oslo gjør at det ventes en økning i vann- og avløpsgebyret

på ca. 20% i 2027 og 2028, ref. <https://aktuelt.oslo.kommune.no/kommunale-gebyrer-i-oslo-i-2026>. Dette kreves inn gjennom borettslagets fellesutgifter. (Rehabilitering av garasjeanlegg er ikke ventet å gi en økning i fellesutgifter da planen er å ta opp lån for dette arbeidet først når eksisterende lån er nedbetalt om et par år.)

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Har oppdaget en råttne stender i uteboden samt noe råte i kledning. Borettslaget har et pågående prosjekt med maling av fasader inkl. utbedring av råteskader. Eier på tidspunktet borettslagets underleverandør gjennomfører befaring av uteboder må da følge opp dette slik at det blir utbedret.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Snudd dørkarmen til hovedsoverommet.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Byttet dørkarm til det ene soverommet.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Tatt ut integrert kjøleskap fra kjøkkeninnredning, byttet skapstamme til et ordinært høyskap og satt inn skuffer.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Oppvaskmaskinen støyet. Hull i rullegardin.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: E-Service Norge AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet motor og element og fjernet skrue.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Tapet hull i rullegardin på soverom.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

(1) Ildstedet i 2. etg. manglet ferdigattest da vi flyttet inn i 2018. Dette ble oppdaget av kommunen i 2023. Forrige eier tok da tak og fikk ordnet ferdigattest.

(2) Isoppbygging under varmepumpa ved minusgrader ute gjør at man må følge med på isoppbyggingen og ev. fjerne ved behov.

(3) Borettslaget er oppført på Gul liste hvilket innebærer at Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

(4) Et par skapdører på kjøkkenet mangler demping.

(5) Det er noen flekker på medfølgende rullegardiner på soverom.

(6) Malingen på terrassebordene er noe slitt.

(7) Stanga til hyllene på svingkarusellen i øvre kjøkkenhjørneskap roterer tidvis med hyllene.

(8) Noe fuktinntrengning i benkeplate ved vask og over oppvaskmaskin.

(9) Terrassedøra er vanskelig å åpne, lukke og låse.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 58 kvm: Vindfang, hall m/trapp, bad/vaskerom, bod og 3 soverom

BRA-e 8 kvm: Bod

2. Etasje:

BRA-i 45 kvm: Stue/kjøkken og trapperom

TBA 12 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Enderekkehus over 2 plan med sydøstvendt terrasse i 2. etg. Beliggende på Haugerud, bydel Alna.

Boligen er renoverert i 2011 med nytt baderom og kjøkken. Øvrige rom er overflatebehandlet med maling og laminat på gulvareal.

Utvendig er den godt vedlikeholdt med skifte av råttan panel og maling av yttervegger i 2025.

Boligen disponerer egen bod på 8 m² som er plassert ved inngangspartiet.

Boligen disponerer egen garasjeplass i felles garasjeanlegg hvor tilstanden ikke er den beste. Tiltak fra borettslaget er planlagt.

Innvendig:

Boligen inneholder baderom, 3 soverom, gang, vindfang og bod i 1. etg. I 2. etg er kjøkken/stue med utgang til terrasse på ca 18 m². God planløsning innvendig med nytt kjøkken i 2011. Overflater: Himlinger: Malte plater. Vegger: Malte plater, malt panel, fliser. Gulv: Laminat, fliser.

Våtrom:

Baderommet ble bygget om i 2011 ved å utvide eksisterende bad, med å integrere tidligere wc i det nye baderommet. Baderommet inneholder dusjnisje med nedsenket gulv og rennesluk, glassvegg, servantbenk med laminatplate benkeplate, hvor det er plassert vaskemaskin og tørketrommel under. Servantskap og nedfelt vask. Vegghengt wc og innebygget varmtvannsbereder.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter fra Ikea, montert i 2011. Laminat benkeplate m/nedfelt dobbel oppvaskkum i stål. Kjøkkenet inneholder oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og microbølgeovn. Godt med skaplass hvor overskap har dører av glass.

Tekniske installasjoner:

Belysning i boligen er downlight led montert i 2022 og led panel, montert i 2019. Elektrisk oppvarming med panelovner, med tillegg av varmepumpe, peis og varmekabler på baderom og i vindfang.

Utvendig:

Bygning fra 1971, er satt i ringmur av betong (krypkjeller), som bærende konstruksjon er yttervegger av bindingsverk, isolert og kledd med stående panel på utsiden. Flatt tak tekket med papp. Felles tomt på 56 408 m². Tomten er pent opparbeidet med store grøntareal, variert vegetasjon, sittegrupper og lekeapparater samt asfalterte gang og sykkelveier. Andelen er opparbeidet med hellebelagt inngangsparti og felles plenareal som var dekket med snø ved befarings. På tomten ved inngangspartiet er det egen bod på 8 m². Bodene i borettslaget skal males i løpet av 2026 i regi av borettslaget. Til boligen følger en garasje i felles garasjeanlegg som ligger ca 300 m fra boligen. Garasjen har en enkel tradisjonell garasjeport. Yttervegger av bindingsverk, skrående tak med papp. Mellom garasjeplassene er det nettinggjerd. Garasjeanlegget er generelt i dårlig stand og det er planer i borettslaget om rehabilitering.

Smarthus:

Med boligen følger en rekke smarthusenheter:
IKEA Home Smart (ferdig konfigurert)

- 5 x IKEA Floalt LED-panel på soverom, innebod og under trappa
- 3 x IKEA Trådfri drivere tilkoblet skap- og benkebelysning på kjøkkenet
- 2 x IKEA Trådfri lyspærer i utelampa på altanen
- 5 x IKEA Trådfri fjernkontroller for styring av lys på soverom, i innebod og under trappa
- 3 x IKEA Klippbok vannsensorer plassert hhv. under oppvaskmaskin, ved varmtvannsbereder og i fordelerskap
- 2 x IKEA Trådfri bevegelsessensorer for styring av skap- og benkelys på kjøkken samt lys i innebod
- 1 x IKEA Dirigera smarthushub

Philips Hue (ferdig konfigurert)

- 5 x Philips Hue Nyro utelamper
- 1 x Philips Hue Aurelle taklampe i vindfang
- 1 x Philips Hue bridge smarthushub

Matter (må konfigureres av kjøper)

- 3 x Mill panelovner på soverom med Matter over Wi-Fi-tilkobling. Kan styres fra en telefon/nettbrett med iOS 18 eller nyere; telefon/nettbrett med Android 8.1 eller nyere; eller kompatibelt smarthussystem.

Ikke tilkoblet (må konfigureres av kjøper)

- Elko Super termostat med Zigbee-tilkobling på bad med mulighet for tilkobling til kompatibelt smarthussystem.
- Yale Doorman V2N dørlås på inngangsdør med mulighet for tilkobling til kompatibelt alarm-/smarthussystem.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Følgende medfølger uansett ikke:

- 4 x vegghengte leselamper på soverom (tilbakekalt av produsent)
- Gulvstående IKEA hylleinnredning innebod
- 2 x vegghengte nattbord på hovedsoverom
- Veggmontert hageslangetrommel
- Vedskjul i atrium
- Madrasser i plassbygd køyeseng
- Alle vegghengte Elfa lagringssystemer (hyller, kroker, tavler, etc.) bortsett fra innredningen i garderobeskapet på hovedsoverom
- Kaningård ved inngangsparti

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Avtale med GlobalConnect (tidl. Homenet) om fiberbredbånd (1000/1000 mbps) til alle boliger. Lineær TV bestilles individuelt gjennom firmaets samarbeidspartner.

Parkering

Garasjeplass i felles garasjerekke og gode parkeringsmuligheter for gjester. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer 1443333

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Peis i stue. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner, med tillegg av varmepumpe og varmekabler på badrom og i vindfang.

Informasjon om strømforbruk

Selger informerer om at strømforbruket til boligen i 2025 var på 16.263 kWh, hvorav 2.300 kWh gikk til varmekabel i krypkjeller hvor borettslaget refunderer strømkostnaden.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 7 600 000

Omkostninger kjøper

7 600 000 (Prisantydning)

59 925 (Andel av fellesgjeld)

7 659 925 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)

21 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

24 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 669 721 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 681 621 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 684 421 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte boliger (innkreves sammen med felleskostnadene).

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 449 739 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 798 955 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Internett 250,-

Felleskostnader 8 381,-

Endring av felleskostnader: Indeksreguleres normalt årlig og de ordinære felleskostnadene øker med 5 % fra januar 2026. (Økte sist med 4 % fra januar 2025).

Eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte boliger (innkreves sammen med felleskostnadene)

Låneopptak: På sikt må påregnes låneopptak ifb. garasjene Rehabilitering/større vedlikehold: Maling gjennomføres 2024/2025/2026 og finansieres over driften. Fukt i krypkjellere utbedres av borettslaget (nye tiltak vurderes der det fortsatt er problemer). På litt lengre sikt (ca. 2027-2030) må det også gjøres noe med garasjene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 631

Andel Fellesgjeld

Kr 59 925

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Det er bl.a. planlagt oppgradering av garasjene på sikt som normalt vil kunne finansieres gjennom låneopptak og derfor vil påvirke fellesgjelden. Tentativ plan er dog å gjøre dette først når eksisterende fellesgjeld er nedbetalt for å unngå en økning av felleskostnadene - avhengig av valgt løsning.

Andel fellesformue

Kr 7 221

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Sankthansfjellet Borettslag

Organisasjonsnummer

950266465

Andelsnummer

160

Om borettslaget

Sankthansfjellet Borettslag består av 183 leiligheter (småhus i rekke). Husene er tegnet av arkitektene Cappelen og Rodahl og oppført i perioden 1969 - 1971. Første innflytting skjedde i 1970.

Energiplan - OBOS Prosjekt: Styret har utarbeidet en energiplan i samarbeid med OBOS Prosjekt. Dette er et strategisk initiativ for å redusere energiforbruket og fremme bærekraftige løsninger. Blant annet investerer borettslaget i effektiv regulering av varmekabler i gangveier, investeringen forventes tilbakebetalt gjennom kostnadsreduksjon første driftsår.

El-kontroll: Styret har gjennomført en grundig kontroll av borettslagets felles elektriske installasjoner. Dette sikrer at alt er i god stand og samsvarer med sikkerhetsstandarder.

Maling av borettslaget: Styret har inngått en avtale med OVS SA om maling av borettslaget. Dette vil bidra til å opprettholde bygningenes utseende og beskytte dem mot vær og slitasje. Maling av leilighetene i borettslaget skal utføres 2024 - 2026. Budsjett er satt til 10MNOK.

Leverandørbytte for elbil-lading: Styret har tatt initiativ til å bytte leverandør av ladetjenester for elbiler. Dette kan forbedre tilgjengeligheten og effektiviteten for beboere med elbiler. Styrets arbeid har vært mangfoldig og rettet mot å forbedre borettslagets infrastruktur, energieffektivitet og beboernes opplevelse.

I perioden 2024 - 2025 er det overordnet utført arbeid med følgende prosjekter: Malingsprosjekt for borettslaget som er forventet å vare til 2026 er påbegynt og

omtrent en tredjedel av arbeidet er utført.

Prosjekt med å overvåke tilstand i krypkjellere, fremfor å benytte aktiv luft-avfukting er påbegynt, og prosjektet er forventet å kunne resultere i en betydelig besparelse for borettslaget over tid.

Det er gitt tillatelse til montering av varmepumper basert på prinsipper for plassering. Varmepumper må bygge søkes før de monteres, det er sendt felles søknader for andelseiere frem til i dag.

Arbeidet med å utrede muligheter for å oppgradere garasjeanleggene er påbegynt og det er utarbeidet en mulighetsstudie. Dette dokumentet finner man som vedlegg til beboermøtoreferatet vår 2025.

På sikt må det påregnes låneopptak i forbindelse med utbedring av garasjer. Tentativ plan er dog å gjøre dette først når eksisterende fellesgjeld er nedbetalt for å unngå en økning av felleskostnadene - avhengig av valgt løsning.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 83987150974

Lånetype: Serielån

Rentesats: 5,15%

Restsaldo 10 965 820,-

Innfrielsesdato: 30.12.2033

Type rente: Flytende

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må

være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så fremt det ikke er til sjenanse for andre andelseiere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 141, bruksnummer 128 i Oslo kommune. Andelsnr. 160 i Sankthansfjellet Borettslag med orgnr. 950266465

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 26.10.1973.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.10.1973.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger, tidligst 15. juli 2026.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold. Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold. Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9900,- oppgjørshonorar kr 9900,- og visninger/overtakelse kr 3500,- per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Eivind Braastad
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
eivind.braastad@aktiv.no
Tlf: 986 30 821

Ansvarlig megler bistås av

Eivind Braastad
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
eivind.braastad@aktiv.no - Tlf: 986 30 821

Oppdragstaker

Skjøren & Partners AS, organisasjonsnummer 980929884
Østensjøveien 79, 0667 OSLO

Salgsoppgavedato

12.03.2026











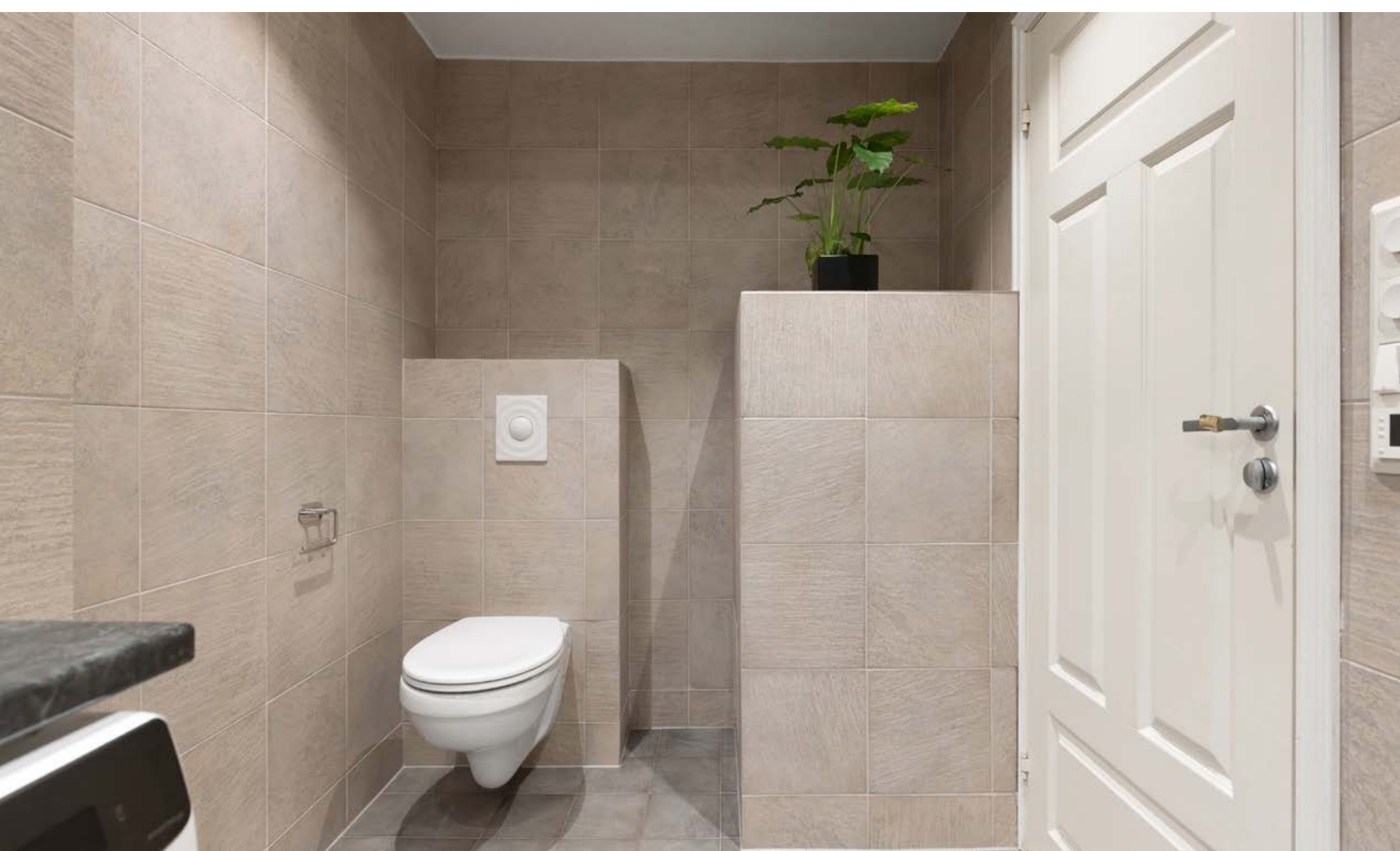


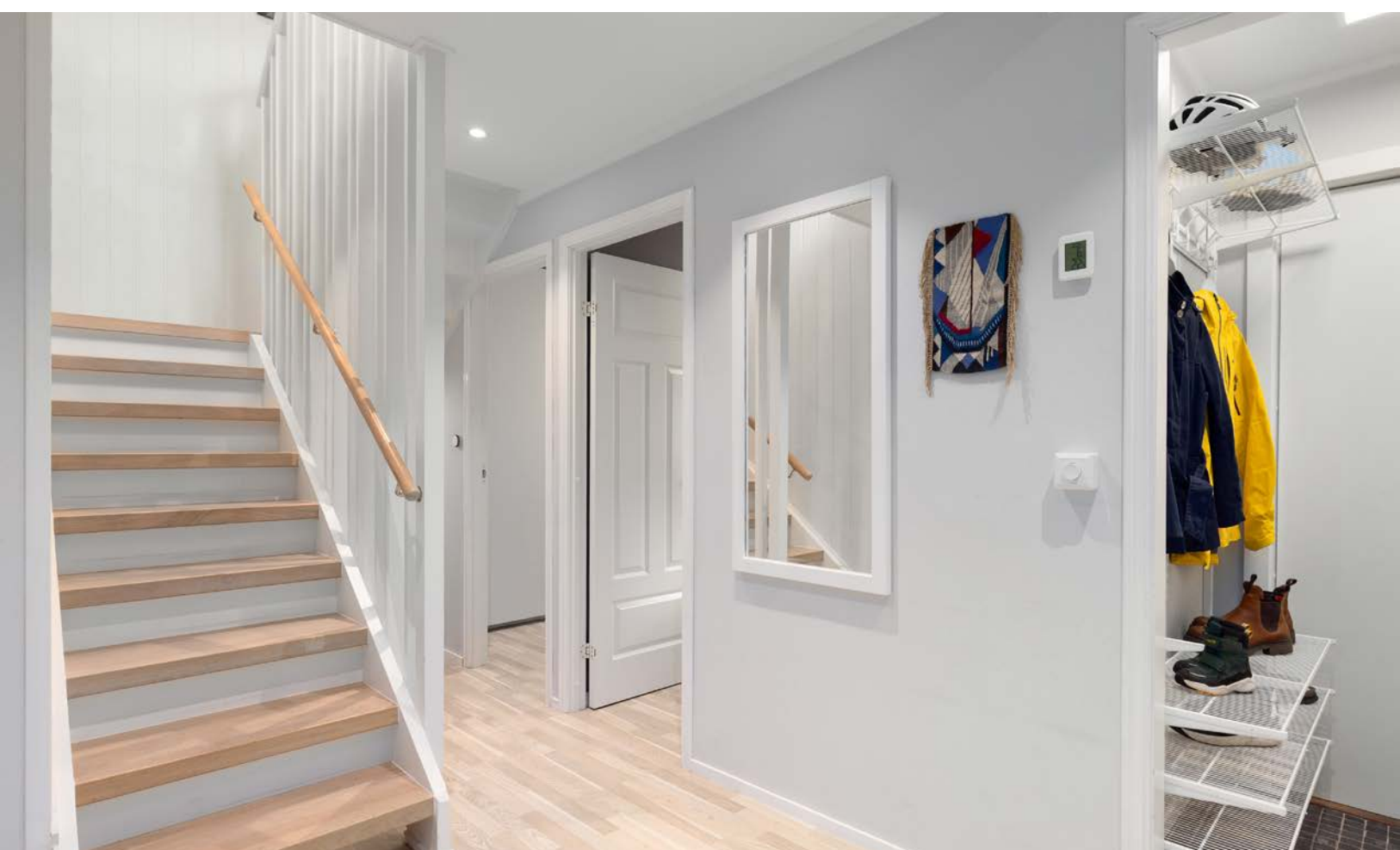


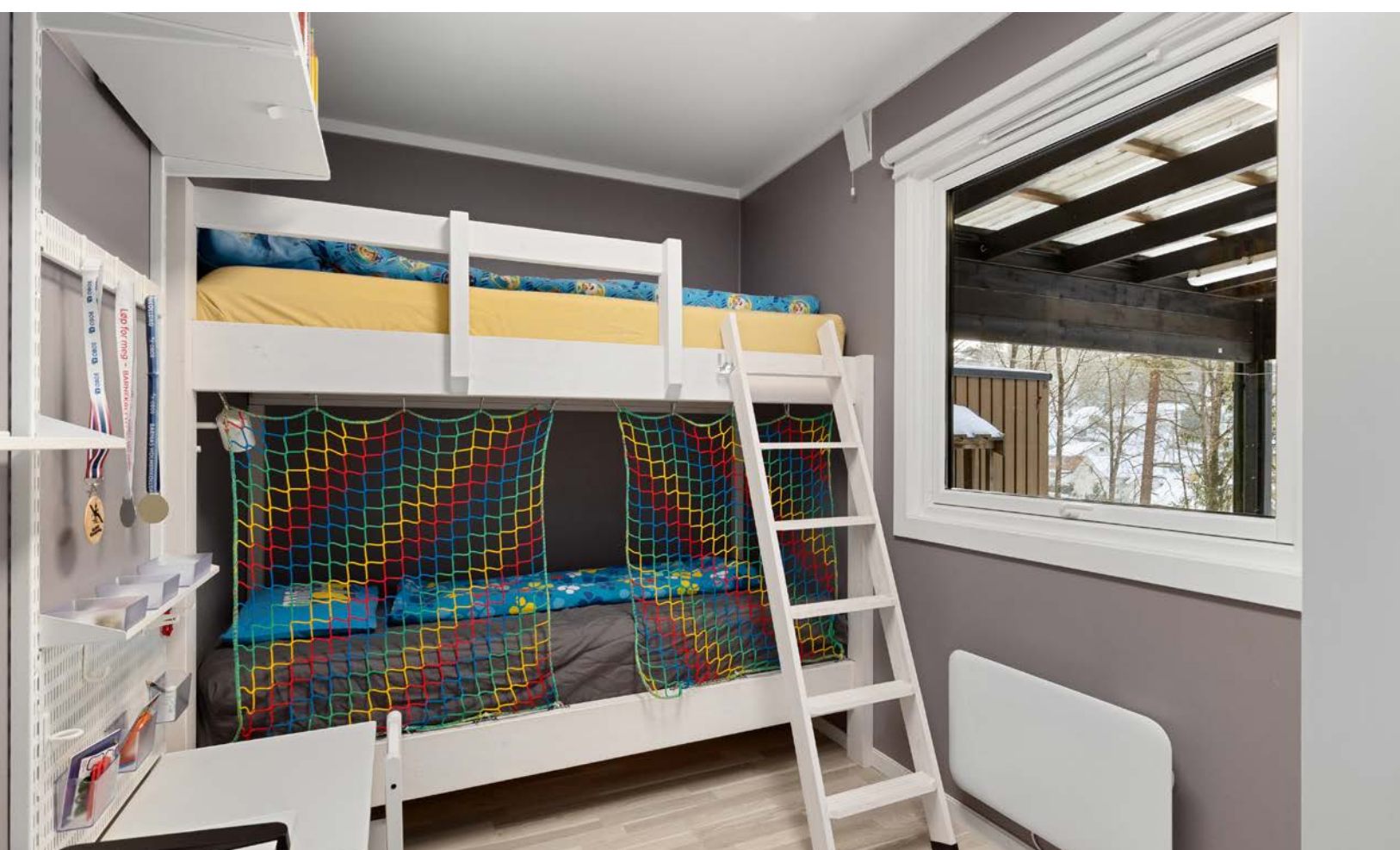


















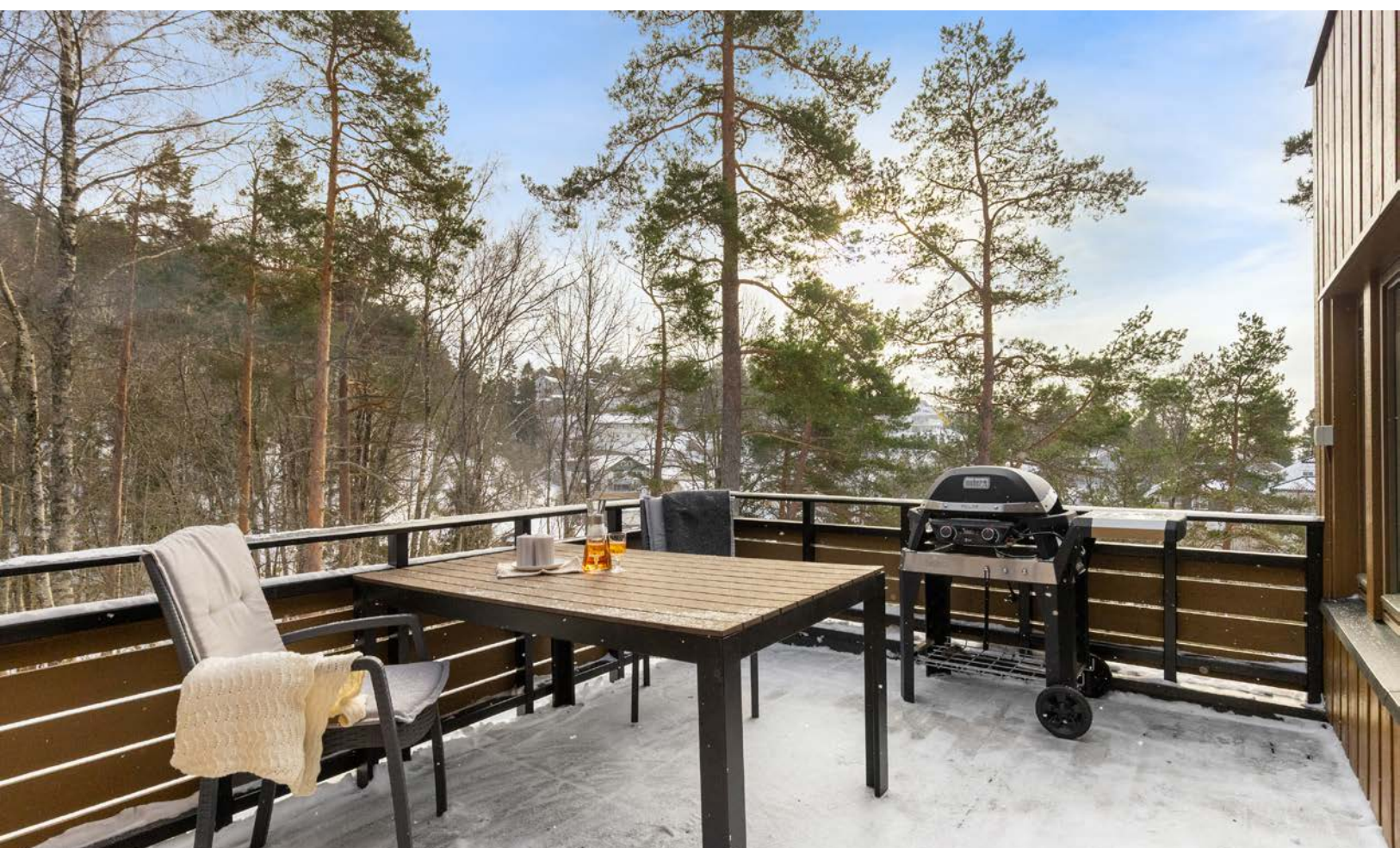




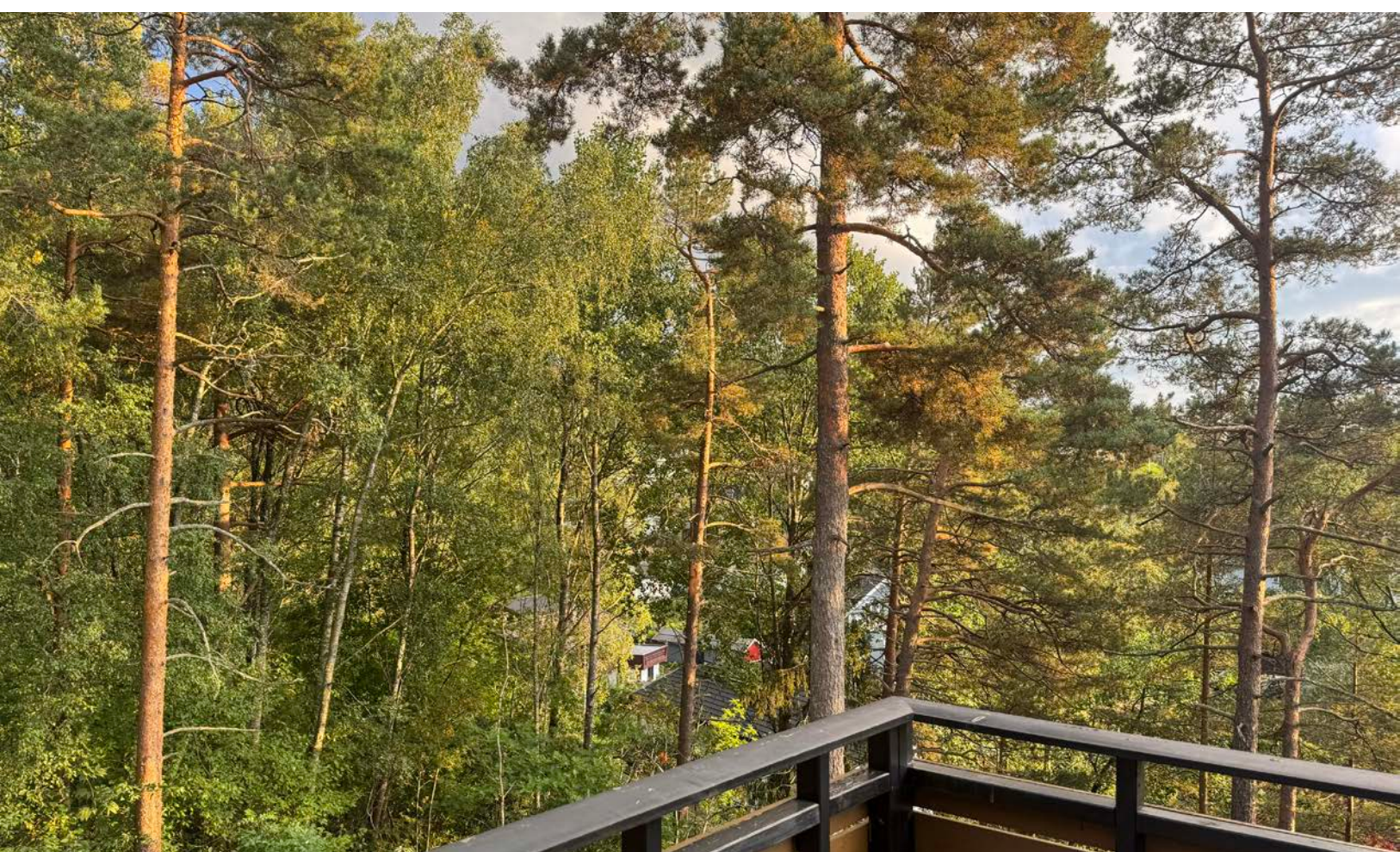
















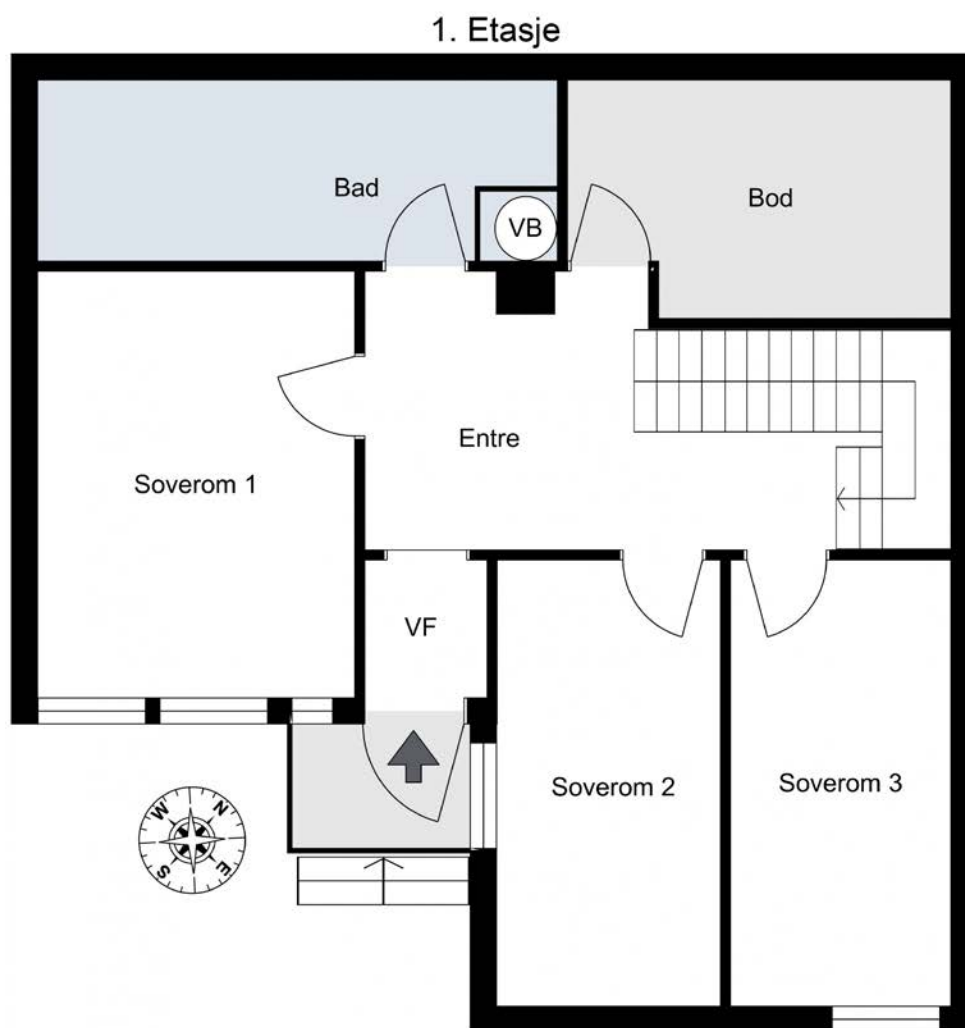




Plantegning

Murmeister & Takstmann
Narve Helle AS

Larsbråtveien 263, Oslo

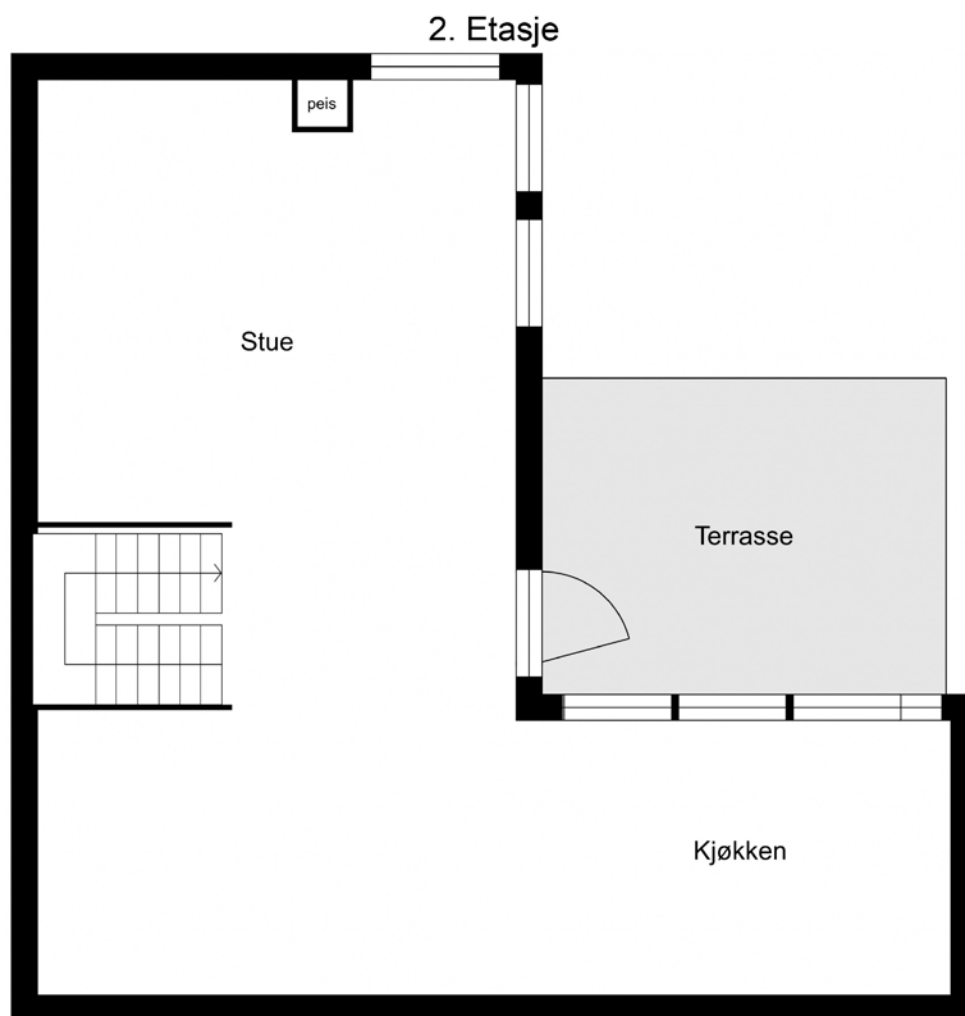


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

Murmeister & Takstmann
Narve Helle AS

Larsbråtveien 263, Oslo



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegning godkjent rammetillatelse for utbygging

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Larsbråtveien 263, 0674 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 141, bnr. 128

Andelsnummer 160

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 22.01.2026

Rapportdato: 27.02.2026

Oppdragsnr.: 12250-1178

Referansenummer: AK3101

Foretak: Murmester og Takstmann Narve Helle AS

Takstingeniør: Narve Helle



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.

Murmester og Takstmann Narve Helle AS

Rapportansvarlig



Narve Helle
Uavhengig Takstingeniør
narve.helle@narvehelle.no
900 48 030



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (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 strakstiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enderekkehus over 2 plan med sydøstvendt terrasse i 2. etg.
Beliggende på Haugerud, bydel Alna.

Boligen er renoveret i 2011 med nytt badrom og kjøkken.
Øvrige rom er overflatebehandlet med maling og laminat på gulvareal.

Utvendig er den godt vedlikeholdt med skifte av råttan panel og maling av yttervegger i 2025.

Boligen disponerer egen bod på 8 m2 som er plassert ved inngangspartiet.

Boligen disponerer egen garasjeplass i felles garasjeanlegg hvor tilstanden ikke er den beste. Tiltak fra borettslaget er planlagt.

Rekkehus - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygning fra 1971, er satt i ringmur av betong (krypkjeller), som bærende konstruksjon er yttervegger av bindingsverk, isolert og kledd med stående panel på utsiden. Flatt tak tekket med papp.

Felles tomt på 56 408 m2.

Tomten er pent opparbeidet med store grøntareal, variert vegetasjon, sittegrupper og lekeapparater samt asfalterte gang og sykkelveier.

Andelen er opparbeidet med hellebelagt inngangsparti og felles plenareal som var dekket med snø ved befarings.

På tomta ved inngangspartiet er det egen bod på 8 m2. Bodene i borettslaget skal males i løpet av 2026 i regi av borettslaget.

Til boligen følger en garasje i felles garasjeanlegg som ligger ca 300 m fra boligen. Garasjen har en enkel tradisjonell garasjeport. Yttervegger av bindingsverk, skrående tak med papp. Mellom garasjeplassene er det nettinggjerd. Garasjeanlegget er generelt i dårlig stand og det er planer i borettslaget om rehabilitering.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen inneholder badrom, 3 soverom, gang, vindfang og bod i 1. etg.

I 2. etg er kjøkken/stue med utgang til terrasse på ca 18 m2.

God planløsning innvendig med nytt kjøkken i 2011.

Overflater:

Himlinger: Malte plater

Vegger: Malte plater, malt panel, fliser

Gulv: Laminat, fliser

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet ble bygget om i 2011 ved å utvide eksisterende bad,

med å integrere tidligere wc i det nye baderommet.

Baderommet inneholder dusjnise med nedsenket gulv og rennesluk, glassvegg, servantbenk med laminatplate benkeplate, hvor det er plassert vaskemaskin og tørketrommel under. Servantskap og nedfelt vask. Vegghengt wc og innebygget varmtvannsbereder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter fra Ikea, montert i 2011. Laminat benkeplate m/ nedfelt dobbel oppvaskkum i stål. Kjøkkenet inneholder oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og microbølgeovn.

Godt med skaplass hvor overskap har dører av glass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Belysning i boligen er downlight led montert i 2022 og led panel, montert i 2019.

Elektrisk oppvarming med panelovner, med tillegg av varmepumpe, peis og varmekabler på badrom og i vindfang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er pent opparbeidet med plen, prydbusker, blomsterbed, hekk og gjerde, samt noe naturtomt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

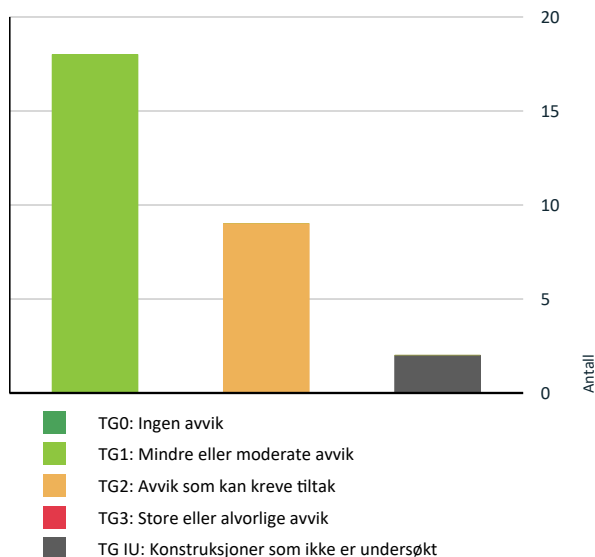
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I 1. etg er det i 2011 gjennomført renovering av badrom hvor tidligere separat wc rom er integrert som del av badrom.

I tillegg er det utført mindre elektriske arbeider som montering av lamper og ekstra kurs til krypkjeller samt rørleggerarbeider med ny kran i vannfordelerskap.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1971

Anvendelse

Boligen benyttet til beboelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2011	Totalrenovering innvendig	Baderommet er renoveret, ombygging av baderom ved ombygging av separat wc som del av nytt baderom, nytt kjøkken samt overflate.
2025	Fasader	I regi av borettslaget er utvendig kledning overflatebehandlet, råttne panelbord er skiftet.
2016	Takflater	Ny takteking
2018	Uteboder	Ny takteking på uteboder

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er befart fra stige, men snølagt ved befaring. Det er registrert at tekking er av papp.

Årstall: 2016

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

I følge informasjon fra borettslaget er det lagt nytt takbelegg i 2016/17

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i lakkert stål. Ingen større feil eller mangler ble observert på befaringen.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk fra byggeår, med utvendig stående panel som er overflatebehandlet.

Det er foretatt stedvis stikkprøver på utvendig panel uten tegn til skader.

I regi av borettslaget er det foretatt overflatebehandling og utskifting av råttne panel i 2025.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flatt tak - type kompakttak.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Vinduer i 2 lags isolerglass. Vinduene har malte trekarmer utvendig og innvendig. Vinduene er fra 2007, 2020 og 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

På mastersoverom i 1. etg er 2 vinduer vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

TG 2 Dører

Hoveddør med profilert overflate og glassvindu, farge svart utvendig og hvit innvendig. Låskasse med Yale Doorman låsesystem.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Til tider kan det være vanskelig å åpne og lukke døra.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Justering av døra er påkrevet.



Inngangsdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue, belagt med membran type papp/folie, tretremmer lagt som 6 stk elementer, overflate er malt/beiset. Overflate er slitt. Rom under balkong er soverom.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.



Terrasse med utgang fra stue

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Ved inngangspartiet er det bygget overbygg med gjennomsliktige profilerte plater. Plattingen er belagt med betongheller. Fra bakkenivå er det tretrapp med rekkverk av smijern. Trapp er malt i 2025.



Trapp til inngangsparti

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er belagt med laminat gulv og fliser.
Vegger er malte plater, malt panel og fliser på badetom.
Himling av malte plater

Årstall: 2011

Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mellom krypkjeller og 1. etg og 1. og 2. etg. i trebjelkelag.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpeis med isolert ståpipe, glassplate på gulv.



Peis i stue

TG 1 Krypkjeller

Krypkjeller med nedgang gjennom luke i gulv fra bod. I krypkjeller er det lagt aluminiumsfolie i grunnen for å hindre fuktopptak. I tillegg er det lagt varmekabler og fuktsensorer som kontrolleres årlig av eksternt firma. Det er montert godt med ventiler i grunnmur av betong.

Tilstandsrapport



Oversikt over krypkjeller

TG 1 Innvendige trapper

Montert trapp, malte sidevanger og opptrinn, inntrinn i heltre, med forskriftsmessige rekkverk på en side.



TG 1 Innvendige dører

Formpressede dører med profilerte speil. Overflate hvit.
Låskasse og håndtak i stål.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



Innvendige dører

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Baderommet ble bygget om i 2011 ved å utvide eksisterende bad ved å integrere tidligere wc i det nye baderommet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2011

Kilde: Eier

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater og monterte spotter som belysning.
Vegger er belagt med fliser.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



Viser del av baderom

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Membran ligger under topp gulv ved døråpning.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er registrert ved dørterskel at membran ligger lavere enn topp gulv. Dette kan på sikt føre til vannlekkasje i tilstøtende rom.

I tillegg er det registrert manglende avrenning fra innebygget varmtvannsbereder.

På baderomsgulvet er det registrert bom i fliser, samt fliser som er løse i området under vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Membran bør etableres i riktig høyde ved dørterskel for å hindre at vann kan trenge ut i tilstøtende rom, da dagens løsning øker risikoen for vannlekkasje og fuktskader.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning fra innebygget varmtvannsbereder for å unngå risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Bom i fliser bør utbedres, da dette kan føre til at fliser løsner og at vann trenger ned i underliggende konstruksjon, noe som øker risikoen for fuktskader.

Tilstandsrapport



Viser membran som ligger lavere enn gulvet ved dørterske



Løse fliser på badegulv

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ved sluk og dørterskel er det synlig banemembran.

På baderommet er det to sluk. Hovedsluket er plassert under skapinnredning. Det andre sluket ligger i dusjen av type rennesluk.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under baderomsinnredning, noe som begrenser tilkomst for ettersyn og rengjøring.

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.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tilgang til sluk bør forbedres for å muliggjøre inspeksjon og rengjøring.

Membranløsningen bør følges opp og vurderes for eventuell utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Hovedsluk



Rennesluk i dusj

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Stort baderom som inneholder dusjnisse med glassvegg, vegghengt wc, skap for skittentøy, innebygget bereder. Opplegg for vaskemaskin.

Dagens eier har montert inspeksjonsluke ved innebygget bereder. For å ha kontroll på eventuelle vannlekkasjer er det montert sensor som er koblet mot smarthus.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tilstandsrapport

Det er ikke avsatt avløp fra susternekkasse.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres avløp fra susternekkassen for å synliggjøre eventuell lekkasje. Manglende avløp medfører risiko for skjulte vannskader i veggkonstruksjonen dersom det skulle oppstå lekkasje fra sisternen.



Viser del av badet med wc og innebygget varmtvannsbereder.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte som går konstant på 60 % (justerbart) og som øker automatisk ved bruk av badet. Avtrekksvifte går mot yttervegg.



Avtrekksvifte fra badet

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking på soverom, inne i klesskap som er vegg som grenser til dusjnisje på badet. Det ble ikke registrert noe fuktighet i treverket inne i veggkonstruksjonen.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Hull i vegg inne i klesskap.

KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter fra Ikea, montert i 2011. Laminat benkeplate m/nedfelt dobbel oppvaskkum i stål. Kjøkkenet inneholder oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn.

Godt med skaplass hvor overskap har dører av glass.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



Viser oversikt over kjøkkenet.

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte fra Ikea med avtrekk ut.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



Avtrekksvifte fra kjøkken.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendig vannledninger er levert som rør i rør system i plast. Spillvannsledninger er i plast. Inspeksjonsskap for rør i rør system er plassert i bod, 1. etg.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er registrert manglende avrenning fra rør i rør skap til sluk.

Dagens eier har montert føler for registrering for eventuelt fuktighet i skapet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Dagens eier har montert føler for registrering for eventuelt fuktighet i skapet.



Rør i rør skap



Viser manglende avløp, samt sensor

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er i støpejern og er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør er lagt under bjelkelag i krypkjeller og ligger åpne med god mulighet for kontroll.



Viser avløpsrør i krypkjeller

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom ventiler i yttervegg og ventilering fra vinduer.

Tilstandsrapport



Ventil i yttervegg

! TG 1 Varmesentral

Varmepumpe montert ny i 2022 som er plassert i 1. etg hall.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

! TG 2 Varmtvannstank

Oso varmtvannsbereder fra 2011. Bereder er kledd inn med omramming som er flislagt. Dagens eier har etablert inspeksjonsluke. Berederen er plassert på badetom og mangler avløp for vann.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Bereder er innebygget med plater og fliser og mangler avrenning til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres avrenning samt montering av ventilrist på toppen.

! TG 1 Andre installasjoner

Belysning i boligen er downlight led montert i 2022 og led panel montert i 2019.

Elektrisk oppvarming med panelovner, med tillegg av varmpumpe, peis og varmekabler på badetom og i vindfang.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det antas at deler av det elektriske anlegget ble fornyet ifm. en oppussing som en tidligere eier skal ha gjort i 2011, jf. tidligere salgsoppgave og Finn-annonser.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Elmann AS - med unntak av en stikkontakt som er byttet som egeninnsats.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger ikke samsvarserklæringer på arbeider som er utført før 2019
5. 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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

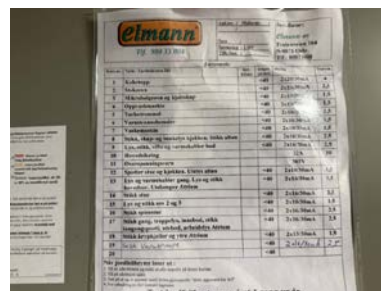
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Inntak og sikringsskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. 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



Del av elskap



Kursbetegnelse

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunnen er stabil.

Grunnmur og fundamenter

Ringmur er oppført i betong med fundamenter av betong. Høyde ringmur er ca 70 cm.

Terrengforhold

Tomten er pent opparbeidet med plen, prydbusker, blomsterbed, hekk og gjerde, samt noe naturtomt.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

I trappen fra 1. etasje er det kun rekkverk på én side. På oppføringstidspunktet var det ikke krav om rekkverk på begge sider.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

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

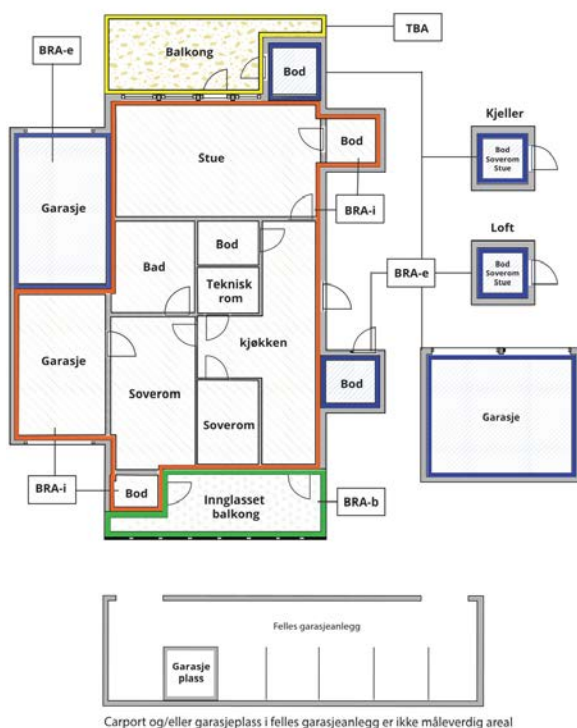
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	58	8		66	
Etasje 2	45			45	12
SUM	103	8			12
SUM BRA	111				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Vindfang, hall m/trapp, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, bod	Bod 2	
Etasje 2	Stue/kjøkken, trapperom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I 1. etg er det i 2011 gjennomført renovering av badetrom hvor tidligere separat wc rom er integrert som del av badetrom.
I tillegg er det utført mindre elektriske arbeider som montering av lamper og ekstra kurs til krypkjeller samt rørleggerarbeider med ny kran i vannfordelerskap.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Narve Helle	Takstingeniør
	Eirik Holdø	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	141	128		0	56408.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Larsbråtveien 263

Hjemmelshaver

Sankthansfjellet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SANKTHANSFJELLET BORETTSLAG	950266465			Holdø Eirik, Mosgren Idun Runde

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

160

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enderekkehus over 2 plan med sydøstvendt terrasse i 2. etg. Beliggende på Haugerud, bydel Alna. Skjermet og barnevennlig beliggenhet i et veletablert boområde, tilnærmet bilfritt. Kort vei til skoler, barnehager, forretninger og offentlig kommunikasjon. Nærmeste kjøpesenter er på Tveita senter med godt utvalg av forretninger og servcetilbud. Boligen ligger i randsonen til Østmarka, som har et stort utvalg av turløyper sommer som vinter.

Adkomstvei

Boligen har adkomst via felles gangvei.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning av vann

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning til avløp.

Regulering

Boligen ligger i et regulert område for boliger

Om tomten

Felles tomt på 56 408 m². Tomten er pent opparbeidet med store grøntareal, variert vegetasjon, sittegrupper og lekeapparater samt asfalterte gang og sykkelveier. Andelen er opparbeidet med hellebelagt inngangsparti og felles plenareal som var dekket med snø ved befaringsdato.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.02.2026		Gjennomgått	12	Nei
Samsvarserklæring	26.02.2019	Gjelder taklamper	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	29.06.2020	Bytting av diverse stikkontakter	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	28.06.2021	Utelamper og dimmere etc	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	18.01.2022	Utelamper, termostat bad, varmepumpe etc.	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	05.12.2022	Nye stikk sov, USBC kontakt i stue etc.	Gjennomgått	1	Nei
Dokumentasjon av det elektriske anlegget	05.03.2024	Montering av vifte på bad.	Gjennomgått	5	Nei
Plan og fasadetegninger	07.04.1972		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	
2	26.02.2026	
3	26.02.2026	
4	27.02.2026	

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 tjenesteytere.

• 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 rekkverkshøyder/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 dampspærren 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 sokkeletasje) 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 funksjonssprøving 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.

• Skadegjører: 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."

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

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](#)

Rapporten er basert på egen befaring og gitte opplysninger fra eier.

PERSONVERN



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Idun Runde Mosgren

Eirik Holdø

Boligen

Larsbråtveien 263

0674 OSLO

0301-141/128/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2018
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Er feil: (1) Løse fliser (2) Løse og manglende fuger (3) Bomlyd fra fliser (4) Manglende dreksåpning systerne (5) Manglende dreksåpning varmtvannsbereder (6) Manglende dreksåpning til sluk fra fordelerskap (7) Manglende fall på gulv, inkl. i dusjsone. (8) Trolig feilmontert dusjvegg. Burde nok vært montert "nedi" dusjsonen. (9) Toppen av systernekassa beveger seg litt når man trykker på den.

Har vært feil, men nå fikset: (10) Manglende inspeksjonsluke varmtvannsbereder (11) Jordingskabel løsnet fra sluk (12) Slark i T-kobling med stengeventil på dusjarmatur.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Elmann AS

Beskrivelse av arbeidet: Koblet jordingskabel til sluk.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Etablert inspeksjonsluke til varmtvannsbereder.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Byttet T-kobling med stengeventil på dusjarmatur.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Elmann AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert PAX Calima avtrekksvifte med grunnventilasjon.

Ufaglært arbeid:

- 1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier opplyste i sin egenerklæring at eieren før der igjen hadde pusset opp badet av fagfolk på dugnad. Årstallet angitt ovenfor er en antakelse basert på dokumentasjon fra forrige eier.

- 2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til flat dørterskel for å sikre tilstrekkelig tilluft til badet. Husker ikke nøyaktig årstall, så årstallet angitt ovenfor er kun å anse som et estimat.



Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Har vært feil, men nå fikset: En bil rygget i garasjen og ødela et par panelbord. Lekkasje fra innvendig nedløpsrør fra tak.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Vet ikke, men antar vaktmesteren

Beskrivelse av arbeidet: Byttet et par panelbord på garasjen etter at en bil rygget på. Husker ikke nøyaktig årstall, så årstallet angitt ovenfor er kun å anse som et estimat.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Husker ikke navn på firma ettersom alt ble ordnet av forsikringsselskapet, men tror de holdt til på Skedsmokorset.

Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av innvendig nedløp fra tak ifm. lekkasje. Ettersom vedlikeholdsansvaret for det ligger til borettslaget var det deres forsikringsselskap som ordnet utbedring. Deler av røret ble byttet. Husker ikke nøyaktig årstall, så årstallet angitt ovenfor er kun å anse som et estimat.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Vet ikke. Utført i regi av borrettslaget da de har vedlikeholdsansvaret for tak.

Beskrivelse av arbeidet: Takteking av utebod utført i regi av borettslaget i 2018-2019

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Vet ikke. Utført i regi av borrettslaget da de har vedlikeholdsansvaret for tak.

Beskrivelse av arbeidet: Takteking av hustak utført i regi av borettslaget i 2016-2017.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet takplater over inngangsparti.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?



♦ Ja

Barnesikring på et vindu i stua virket ikke.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Vet ikke, bestilt av vaktmester

Beskrivelse av arbeidet: Byttet metallbeslaget som fester vinduet til karmen. Utbedring bestilt av borettslaget da de har vedlikeholdsansvaret for vinduer. Husker ikke nøyaktig årstall, så årstallet angitt ovenfor er kun å anse som et estimat.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet takoverbygg veranda.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Skjeve gulv. Sprekk i hjørne av en vegg på hovedsoverom. Ytterdør, altandør og vinduer på hovedsoverom er vanskelige å lukke.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

Styret i borettslaget har spekulert i om dårlig drenering kan være årsak til tidligere høy luftfuktighet i krypkjelleren. Det ble derfor gjort noe terrengarbeid ved reasfaltering utenfor Larsbråtveien 255 i anslagsvis 2024.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Vet ikke, utført i regi av borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Vet ikke, men styret nevnte at det ble gjort noe terrengarbeid ifm. reasfaltering av gangveg utenfor Larsbråtveien 255. Husker ikke nøyaktig årstall, så årstallet angitt ovenfor er kun å anse som et estimat.



10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Det har vært målt høy luftfuktighet i krypkjelleren som er under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Energy Communications Systems AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble i 2018 lagt plast og montert luftavfukter. I 2024 ble plasten byttet ut med en slags aluminiumsfolie og luftavfukteren ble koblet fra og det ble montert en varmekabel. Alt i regi av borettslaget da krypkjellerne faller inn under deres vedlikeholdsansvar. Krypkjellerne inspiseres årlig av Energy Communications Systems AS. Forrige inspeksjon var i desember 2025 og tilstanden ble vurdert som god. Strømforbruket til varmekabelen var på ca. 2300 kWh i 2025. Borettslaget refunderer dette strømforbruket.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Råte i kledning.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Vet ikke. Bestilt av borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kledning med råteskader ifm. maling av fasader i 2025 i regi av borettslaget.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Sølvkre på bad. Sanert i april 2025 og ikke sett siden. Hart hørt at noen i borettslaget har problem med rotter, men det har vi aldri sett noe til.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Sanert sølvkre. Ikke sett siden.



2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Vet ikke, antar det er Anticimex som har plassert ut ettersom boretslaget har avtale med dem

Beskrivelse av arbeidet: Har sett at det har stått en rottefelle utenfor grunnmuren til naboen. Vi har dog aldri sett rotter her selv. Husker ikke nøyaktig årstall, så årstallet angitt ovenfor er kun å anse som et estimat.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger fikset kuleventil/stoppekran i fordelerskap til utekranen da denne hadde vanskelig tilkomst. Årstallet angitt ovenfor er en antakelse.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

(1) Feil på et bevegelig spjeld i varmepumpas ineenhet.

(2) Isoppbygging under varmepumpa dytta den opp i varmepumpehuset slik at det ble vibrasjoner i boligen og bevegelse i slangen i veggen.

(3) Stekeovnen viste feilkode F1 en dag i februar 2026. Vet ikke hva det betyr. Skrudde den av og på og så virka den igjen. Har skjedd en gang før for lenge siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Envieco AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet spjeld.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Envieco AS

Beskrivelse av arbeidet: Hevet varmepumpehuset, fylt på med byggeskum i hullet samt fikset isolasjon på rør.



18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Døra kan av og til sitte litt fast når man åpner den. Svart beslag i taket i stua var løst.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Festet svart beslag i taket i stua med nye skruer.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Hot megastore AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av peis i stue.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Jordfeil på kjøkken og altan. Løst lokk på koblingsboks i vindfang.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Elmann AS

Beskrivelse av arbeidet: Feilsøkt og utbedret jordfeil på stue / kjøkkenkurs.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Elmann AS

Beskrivelse av arbeidet: Montere 5stk ikea lamper, lagt kanal og kabel til 1stklampe (kunde leverer) 1stk dobbel stikk m/j, tilkoblet slukrist, festet varmtvannsbereder bryter og tilhørende boks.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Elmann AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kabel og koblingsboks under trapp. Merket sikringsskap. Montert ny kabel for utelampe. Kablet og montert 3 stk nye lamper i bod. Fjernet bryter ved kjøkkenskap. Montert lampe, stikk og bryter ved inngangsparti. Bokset / avsluttet løse kabler over kjøkkenskap. Tilkoblet belysning i kjøkken. Fjernet gammel bryter og stikk på terrasse. Satt opp enkel stikk på terrasse. Byttet stikk på terrasse. Tilkoblet utjevningsforbindelse på sluk bad. Tilkoblet ny stikkontakt utenfor soverom i kjeller. Feilsøkt og utbedret jordfeil på stue / kjøkkenkurs. Kunde har levert en del av materiellet selv.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Elmann AS

Beskrivelse av arbeidet: Montere 4 utelamper. Blendet kabel under kjøkken innredning. Montere bryter og stikk i utenom. Kablet nye tilførsler i bod. Bytte 4 stk dimmere

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Elmann AS

Beskrivelse av arbeidet: Montere utestikk, montere utelampe, sette inn modul for OV i skap med ny jordfeilautomat til varmepumpe. Byttet stikk til USB på kjøkken. Montert opp multiboks med USB stikk. Bytte ventilator på bad. Byttet termostat på bad. Montert regulator i gang. Bytte taklampe i gang. Lagt opp ny kurs til varmepumpe via krypkjeller. Kabling til utelampe fra boks.

5.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Elmann AS

Beskrivelse av arbeidet: Kabling til ny stikk på sov. Bytte stikk og USBC kontakt i stue (kunde leverer), Fjernet stikk og satt på lokk på sov. Satt på kanal på kabel under trapp.

6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Elmann AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av vifte på bad

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet en stikkontakt i spisestua

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Byttet belysning fra halogen til LED i og under kjøkkenskap. Anlegget er 24V og er montert av undertegnede, mens tilkobling mot 230V er gjort av elektriker ref. punkt "Tilkoblet belysning i kjøkken."

Eiendommen og omgivelsene



24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Ja

Kommunen planlegger hogst i Østmarka. Områdeutvikling ved Haugerud T., inkl. bygging av nye skoler og åpning av en bekk.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

WC og deler av gang ble ombygd til bad i anslagsvis 2011 av en tidligere eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Ja

En nabo nevnte en gang at det for en tid tilbake kom et synkehull i fellesplen en utenfor. Dette ble så varslet og fylt igjen. Antar av vaktmesteren.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ja, vinteren 2024/2025. Høyeste årsmiddelverdi 24 Bq/m³

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Ja

Salgsoppgaven fra forrige salg av boligen i 2018 inneholder en tilstandsvurdering.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Prosjekt Ny vannforsyning Oslo gjør at det ventes en økning i vann- og avløpsgebyret på ca. 20% i 2027 og 2028, ref. <https://aktuelt.oslo.kommune.no/kommunale-gebyrer-i-oslo-i-2026>. Dette kreves inn gjennom borettslagets fellesutgifter. (Rehabilitering av garasjeanlegg er ikke ventet å gi en økning i fellesutgifter da planen er å ta opp lån for dette arbeidet først når eksisterende lån er nedbetalt om et par år.)

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Har oppdaget en råttten stender i uteboden samt noe råte i kledning. Borettslaget har et pågående prosjekt med maling av fasader inkl. utbedring av råteskader. Eier på tidspunktet borettslagets underleverandør gjennomfører befarings av uteboder må da følge opp dette slik at det blir utbedret.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Beskrivelse av arbeidet: Snudd dørkarmen til hovedsoverrommet.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Byttet dørkarm til det ene soverommet.

- 3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Tatt ut integrert kjøleskap fra kjøkkeninnredning, byttet skapstamme til et ordinært høyskap og satt inn skuffer.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Oppvaskmaskinen støyet. Hull i rullegardin.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: E-Service Norge AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet motor og element og fjernet skrue.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Tapet hull i rullegardin på soverom.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Ja

(1) Ildstedet i 2. etg. manglet ferdigattest da vi flyttet inn i 2018. Dette ble oppdaget av kommunen i 2023. Forrige eier tok da tak og fikk ordnet ferdigattest.

(2) Isoppbygging under varmepumpa ved minusgrader ute gjør at man må følge med på isoppbyggingen og ev. fjerne ved behov.

(3) Borettslaget er oppført på Gul liste hvilket innebærer at Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

(4) Et par skapdører på kjøkkenet mangler demping.

(5) Det er noen flekker på medfølgende rullegardiner på soverom.

(6) Malingen på terrassebordene er noe slitt.

(7) Stanga til hyllene på svingkarusellen i øvre kjøkkenhjørneskap roterer tidvis med hyllene.

(8) Noe fuktinntrengning i benkeplate ved vask og over oppvaskmaskin.

(9) Terrassedøra er vanskelig å åpne, lukke og låse.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Skjøren & Partners AS
Aktiv avd. Østensjø/Lambertseter v/Eivind Braastad
Østensjøveien 79, 0667 OSLO
E-post: eivind.braastad@aktiv.no

Deres ref.: 1009260007 . Vår ref.: 0353-1-260

Dato: 30.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sankthansfjellet Borettslag
Organisasjonsnr: 950266465
Andelseier: Mosgren, Idun Runde
Medeier: Holdø, Eirik
Leilighetsnummer: 260
Adresse: Larsbråtveien 263, 0674 OSLO
Andelsnummer: 160
Gnr. 141
Bnr. 128

Borettsinnskudd: Kr. 48 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1443333.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Endring av felleskostnader: Indeksreguleres normalt årlig og de ordinære felleskostnadene øker med 5 % fra januar 2026. (Økte sist med 4 % fra januar 2025). Eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte boliger (innkreves sammen med felleskostnadene) Låneopptak: På sikt må påregnes låneopptak ifb. garasjene Rehabilitering/større vedlikehold: Maling gjennomføres 2023/2024/2025 og finansieres over driften. Fukt i krypkjellere utbedres av borettslaget (nye tiltak vurderes der det fortsatt er problemer). På litt lengre sikt (ca. 2027-2030) må det også gjøres noe med garasjene. Se siste årsmeldingshefte Garasje følger leiligheten: Ja. (1 bolig hadde ved utgangen av 2017 ikke tilknyttet garasje) Bod følger: Ja Vaktmester: Ja, Oppsal Vaktmestersentral Bredbånd/kabel-TV: Avtale med GlobalConnect (tidl. Homenet) om bredbånd til alle boliger. Lineær TV bestilles individuelt gjennom firmaets samarbeidspartner Påbygg: Muligheter for å bygge på, se borettslagets hjemmeside Boligselskapets hjemmeside: vibbo.no/sthansfjellet

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	83987150974
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,15%
Restsaldo	10 965 820,00
Innfrielsesdato:	30.12.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 631,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	250,00	
Felleskostnader	8 381,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	555,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 469,-
Annen formue:	7 221,-
Gjeld:	59 925,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	83987150974
Restsaldo:	59 925,29
Kapitalkostnader:	1 119,61
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 59 925,29,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Erik Braathen pr. e-post: erik.braathen@obos.no eller telefon: 22 98 14 70.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre

dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Aleksander Håvard Bruun, e-post: sthansfjellet@styrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vedtekter

for Sankthansfjellet Borettslag org. nr. 950 266 465
vedtatt på ordinær generalforsamling 27.april 2006 med endringer
2.juni 2008, 27.mai 2013, 26.mai 2014, 19.mai 2020,
28.mai 2021, 27.mai 2022 og 21.mai 2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sankthansfjellet Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Garasje

(1) Garasje tilknyttet andel med rett til å bruke bolig følger med ved overdragelse av bolig.

(2) Andelseiere kan bytte garasje innbyrdes. Bytte av garasje skal dokumenteres overfor styret for å være gyldig.

(3) Andelseier kan uten styrets godkjenning overlate bruken av garasje tilknyttet bolig til andre. Overlating av bruk kan likevel ikke uten styrets godkjenning skje til andre enn beboere i borettslaget.

4-4 Laderett

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert.

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

4-5 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, varmepumpe, pergola og gjerder, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Innvendige forandringer i boligene som har virkning for andre eller som innebærer endring i bærende konstruksjoner, kan ikke foretas uten styrets samtykke. Merkostnader for borettslaget som følge av forandringer i bolig/bod utover originalstandard, herunder følgeskader, skal bæres av andelseier. Alle planlagte endringer (også tilfeller hvor styrets samtykke ikke kreves) skal meldes styret senest én måned før de planlegges iverksatt.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Borettslaget kan kontrollere det elektriske anlegget iht. gjeldende regler om helse, miljø og sikkerhet i borettslaget, og kan pålegge andelseieren å utbedre eller skifte ut defekte og/eller farlige elektriske installasjoner. Borettslaget kan kontrollere rør, varmtvannsbereder mv. og pålegge andelseier å utbedre eller skifte ut defekte installasjoner hvor det kan være fare for lekkasje. Blir slik utbedring/utskifting ikke gjennomført innen frist fastsatt av styret, kan borettslaget utbedre på andelseierens bekostning.

(3) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av ytterdører og verandadører. Følgeskader som skyldes dårlig håndverksmessig utførelse ved utskifting, eller manglende vedlikehold knyttet til slike dører, er beboers ansvar. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av ildsted (ovn/peis) som omfatter pipeløp innvendig og pipe over tak.

(4) Videre plikter andelseier å sørge for hensiktsmessig beskyttelse av papptekking på terrasse ved trelemmer e.l. samt vedlikehold og ved behov skifte ut disse.

(5) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av opparbeidet areal i tilknytning til bolig, herunder heller, gjerder mv. som andelseier eller tidligere andelseiere selv har anbrakt.

(6) Det er en forutsetning for borettslagets ansvar for vedlikehold og utskifting av original verandakasse at jord er sikret slik at det ikke oppstår skade.

(7) Andelseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger med vannlås/sluk. Andelseier skal også rense takrenner med nedløp på terrasser.

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

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

(10) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold herunder reparasjon og utskifting i boligen, som skulle vært utført av tidligere andelseier.

(11) For garasje tilknyttet andelseiers bolig gjelder reglene om andelseiers vedlikeholdsplikt så langt de passer.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer. Andelseier må bære merkostnader ved utskifting av spesialtilpassete løsninger (f.eks. vinduer ut over original plassering/antall). Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold og utskifting av pappbeskyttelse på terrasser i annen etasje.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Jf. likevel 4-4 (3) om ansvar for å dekke merkonstanter ved forandringer. Borettslaget skal også sørge for at fuktnivået i krypkjeller holdes på et forsvarlig nivå og dekke ev. kostnader forbundet med dette

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

5-3 Påbygg og andre bygningsmessige tiltak

(1) Forandringer som i ikke uvesentlig grad vil endre på husenes opprinnelige karakter, må ikke foretas uten samtykke av styret. Dersom det kreves tillatelse fra Plan- og bygningsetaten i Oslo Kommune, skal andelseier innhente byggetillatelse etter at styrets samtykke er gitt. Før forandring skjer skal kopi av etatens godkjenning sendes styret. Det skal tas rimelig hensyn til hva de nærmeste berørte naboer mener om den påtenkte forandring.

(2) Ved utbygging i henhold til utbyggingsløsninger i godkjent bebyggelsesplan for borettslaget, skal utbyggingsløsning godkjennes av styret.

(3) Påbygging og andre bygningsmessige tiltak skal utføres i henhold til de enhver tid gjeldende regler.

(4) Andelseier er ansvarlig for å tegne byggherre(tiltakshaver) forsikring for oppføringsfasen forhold som ikke dekkes av borettslagets forsikring i oppføringsfasen. Andelseier må bære kostnadene ved skader dersom slik forsikring ikke er tegnet for byggeperioden.

(5) Ved tilbygg tilkommer tillegg i husleie for å gi dekning for økte utgifter til ytre vedlikehold, forsikring, offentlige avgifter mv.

(6) Ved utbygging på fellesarealer skal andelseier betale tomtepris til borettslaget.

(7) Ansvar for bygget går over på borettslaget når dette er inspisert og godkjent av byggteknisk ekspertise som borettslaget besørger. Kostnadene for inspeksjon skal dekkes av andelseier.

(8) Andelseier er ansvarlig for at arbeidene er utført i henhold til gjeldende forskrifter. Andelseier bærer det økonomiske ansvaret for utbedring av skader på bygning som følge av brudd på forskrifter, konstruksjonsfeil og/eller håndverksmessige feil. Dette gjelder både mht. tilbygg, forandringer og utskifting av vinduer, dører m.v., som andelseier eller tidligere andelseiere har fått utført.

5-4 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold eller forhold omtalt i 5-3 ovenfor til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget for andelseiers regning.

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to / høyst fire andre styremedlemmer, med minst to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

FOR

SANKTHANSFJELLET BORETTSLAG



Vedtatt 8.5.2017 med hjemmel i borettslagsloven § 5-11 fjerde ledd

Husordensreglene gjelder for alle som bor i Sankthansfjellet Borettslag.

Husordensreglene er utformet med utgangspunkt i grunnreglene i § 1. Husordensreglene slik de fremgår under er ikke uttømmende, og må sees som presisering av grunnreglene.

Vesentlig mislighold av husordensreglene kan føre til oppsigelse, jf. vedtektene pkt. 7-1.

DEL I GRUNNREGLER

§ 1 Grunnregler

Hver enkelt plikter å verne om borettslagets eiendom og andre fellesverdier med omsorg og respekt og med hensynsfullhet overfor andre.

"Andelseigaren skal fare fint med bustaden og fellesareala. Bruken av bustaden og fellesareala må ikkje på urimeleg eller unødvendig vis vere til skade eller ulempe for andre andelseigarar", jf. borettslagsloven § 5-11 første ledd og vedtektene pkt. 4-1 tredje ledd.

«Man skal ikke plage andre, man skal være grei og snill, og for øvrig kan man gjøre som man vil», jf. Kardemommebyloven.

DEL II LIVSUTFOLDELSE

§ 2 Støy/rotid mv.

Normal livsutfoldelse skal respekteres.

Det skal være ro i boligene mellom kl. 23 og 07, jf. likevel 2. ledd. Musikkanlegg, radio og tv bør ikke ha slik lydstyrke at det sjenerer naboene unødige. Oppussing eller øving på musikkinstrumenter skal ikke skje etter kl. 21. Lørdager og helligdager skal slike aktiviteter først gjennomføres etter kl. 10. Musikkundervisning krever styrets samtykke.

Dersom man planlegger en fest som kan medføre ekstra støy, skal berørte naboer varsles i forkant.

§ 3 Barns lek

Overfor barn i fri lek skal det utvises toleranse. Ballspill skal likevel ikke skje på borettslagets område, unntatt hvor det særskilt er tilrettelagt for dette. Med ballspill forstås her lagspill og særlig støyende lek ved spill mot vegger o.l.

§ 4 Husdyrhold mv.

Den som har hund eller annet husdyr skal ta særlig hensyn til at dyret ikke skal sjenerer andre. Hunder skal føres i bånd på borettslagets område. Avføring fra husdyr skal fjernes straks.

Fóring av fugler og andre dyr må ikke medføre at det blir liggende igjen mat.

DEL III PLIKTER KNYTTET TIL DEN ENKELTE BOLIG

§ 5 Skadeforebyggende tiltak mv.

1. *Tiltak mot sopp/råte*

Lufteventiler i kjellere skal stå åpne hele året for at det ikke skal dannes kondens, med påfølgende fare for sopp og råte. I strenge kuldeperioder kan det likevel være nødvendig å redusere eller hindre trekk ved å tette ventilene. I så fall må ventilene åpnes når kuldeperioden er over.

Det skal ikke oppbevares organisk materiale i krypkjellere grunnet fare for sopp og råte. Beboerne skal inspisere krypkjellerne en gang i året for å undersøke om det har utviklet seg fuktighet.

Blomsterbed langs grunnmur hus/bod må ha en beplantning som ikke kan gi skade på utvendig panel. Klatrende vekst må holdes i god avstand fra vegg ved espalier eller lignende.

2. *Tiltak mot vannlekkasjer*

Beboerne er pliktige til å holde bod og garasjetak fri for løv og annet nedfall. Sluk skal inspiseres vår/høst (grunnet erfaring med vannlekkasjer). Tremmer på terrasse skal tas bort og nedfall fjernes ved behov.

3. *Utvendig vannkran*

Utvendig vannkran er den enkeltes ansvar. Utvendig vannkran skal tappes og stenges før vinteren.

4. *Brannvarslere/brannslukningsutstyr*

Beboerne er ansvarlig for å vedlikeholde brannvarslere og brannsluknings-utstyr. Disse skal kontrolleres av beboerne jevnlig og minst en gang i året. Andelseier skal skifte batteri i røykvarsler. Borettslaget har ansvar for å skifte/montere utstyr.

5. *Melding av skader til styret*

Skader som hører under borettslagets ansvar etter borettslagsloven og vedtekter med eventuelle tilhørende følgeskader skal meldes styret snarest.

§ 6 Sanitæranlegg/røropplegg

Det må kun kastes toalettpapir i klosettene. Brannfarlig væske skal leveres på miljøstasjon. Fett skal ikke helles i toalett eller vask. Sluk på bad og vaskerom skal renses med jevne mellomrom. Alle leiligheter har innvendig stoppekran for vann. I tillegg er det en utvendig stoppekran for hver rekke. Alle må kjenne til hvor stoppekranner befinner seg (plassering er merket på husvegg). Det er utarbeidet kart som er utlevert alle husstander. Disse skal oppbevares i boligen.

§ 7 Fellesantenneanlegg (kabelanlegget).

Fellesanlegget for tv, radio og internett må bare tilknyttes godkjente mottaker-apparater, og det må bare benyttes for koblingsutstyr som er laget for dette formålet. Inngrep i anlegget må kun utføres av fagfolk. Feil bruk/utstyr kan medføre forstyrrelser andre steder i borettslaget. Ved feil skal signalleverandør kontaktes direkte. Det skal imidlertid først avklares med naboer for å finne ut om feilen er lokal eller gjelder hele anlegget.

Det er ikke tillatt for andelseier å montere utvendig antenne mv. på boligen dersom det er innsyn til anlegget.

---00---

Det vises for øvrig til vedtektene pkt. 4 og 5 som fastlegger den enkeltes ansvar for vedlikehold av boligen.

DEL III FELLESAREALER

§ 8 Fellesarealer

Fellesarealer kan ikke eksklusivt knyttes til en eller flere bestemte boliger verken med gjerde, hekk e.l. uten styrets skriftlige samtykke.

Det er ikke tillatt å felle trær på fellesarealer uten styrets samtykke. Søknad om felling skal fremsettes skriftlig til styret eller den styret har bemyndiget. Felling uten samtykke innebærer som hovedregel politianmeldelse. Styret fastsetter regler for trefelling.

§ 9 Sjøppelanlegg

Det skal holdes orden ved søppelanleggene. Renovasjonsetaten tar ikke med seg søppel som ikke får plass i beholderne. Dersom det er fullt, skal avfallet oppbevares hjemme (f.eks. i utebod) til det er tømt.

Kildesortering skal respekteres. Større avfallsobjekter som innbo, klær eller avfall fra oppussing skal bortkjøres for egen regning eller leveres via returordning.

§ 10 Parkering

Borettslagets boligområde er bilfritt. Bilkjøring og annen bruk av motorisert kjøretøy på borettslagets eiendom må kun skje for av/pålessing av tunge varer, transport av syke/ funksjons-hemmede o.l.

Parkering skal primært skje i garasje eller på fast tildelt parkeringsplass for de som ikke har garasje. Garasjene skal benyttes.

Elbil og hybridbil skal ikke lades fra garasje. Det skal heller ikke benyttes kupévarmer.

Styret fastsetter nærmere regler for parkering, herunder for bruk av gjestekort mv. Skilt som er satt opp av borettslagets styre skal respekteres.

Parkering i strid med ovennevnte regler kan medføre gebyr eller borttauing for eiers regning og risiko.

Styret kan gi dispensasjon fra parkeringsreglene ved sykdom og uførhet.



Adresse

Larsbråttveien 263, 0674 OSLO

Dato for energimerking

27.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-264371

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

80667949

Gårdsnummer

141

Bruksnummer

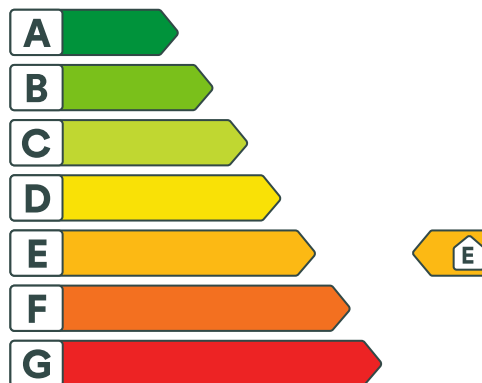
128

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1971

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

103,0 m²

Oppvarmet bruksareal

103,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

216,95 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

216,95 kWh/m²

Totalt levert pr. år

23 931 kWh



Larsbråtveien 263, 0674 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Larsbråtveien 263, 0674 OSLO



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 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.

Tiltak 7: 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.

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: 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.

Tiltak 11: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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.

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: Reduser 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.

Tiltak 14: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 23: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

VIA
Radonor AS

RAPPORT ER SENDT TIL
Idun Mosgren
lab@radon.no

Idun Mosgren
Larsbråtveien 263
0674 Oslo
NORWAY

RAPPORT - MÅLING AV RADON

Beskrivelse av målingen

Målingen er gjennomført med lukket sporfilm. For målemetode, se baksiden.
De ankom Radonova Laboratories og ble forbehandlet **2025-01-30**.
De ble analysert **2025-02-10**.

Høyeste årsmiddelverdi

24 Bq/m³

24 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Opplysninger om eiendommen

Opplysningene er framskaffet av **Idun Mosgren** som også står inne for at måleveiledningen ble fulgt.

ADRESSE FOR MÅLING
Idun Mosgren, Larsbråtveien 263
0674 Oslo

Høyeste måleverdi

32 Bq/m³

32 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Informasjon om måleverdi, årsmiddelverdi og grenseverdier, se baksiden.

GÅRDSNR:	BRUKSNR:	BYGNINGSTYPE:	BYGGEÅR:	KJELLERTYPE:
		Rekkehus		
BYGGEMATERIALE	DRIFTTID VENT (H/D):			
GRUNNMUR:				

Målt radonkonsentrasjon

SPORFILM	MÅLEPERIODE	BETEGNELSE	TYPE ROM	ETASJE	VENTILASJON	MÅLEVERDI	ÅRSMIDDELVERDI
106 387 665 [Radtrak ³ ®]	2024-10-21 – 2025-01-24	Køyesengrommet	Soverom		Naturlig	21 ± 6 Bq/m ³	16 Bq/m ³
105 717 094 [Radtrak ³ ®]	2024-10-21 – 2025-01-24	Barnerommet	Soverom	1	Naturlig	25 ± 6 Bq/m ³	19 Bq/m ³
106 190 788 [Radtrak ³ ®]	2024-10-21 – 2025-01-24	Hovedsoverom	Soverom	1	Naturlig	13 ± 4 Bq/m ³	10 Bq/m ³
106 732 035 [Radtrak ³ ®]	2024-10-21 – 2025-01-24	Gang	Annet oppholdsrom	1	Naturlig	32 ± 6 Bq/m ³	24 Bq/m ³
103 629 259 [Radtrak ³ ®]	2024-10-21 – 2025-01-24	Stua	Stue	2	Naturlig	17 ± 6 Bq/m ³	13 Bq/m ³

Kommentar til målingen

Oscar Wännerud (Elektronisk signatur)

Underskrift av analyseansvarlig ved Radonova Laboratories
Denne rapport får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den, skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.



ADRESSE
Radonova Laboratories
Södra Depågatan 2
SE-754 54 UPPSALA, SWEDEN

POSTADRESSE
Radonova Laboratories
Box 6522
SE-751 38 UPPSALA, SWEDEN

KONTAKTINFORMASJON
45 85 07 00
kundeservice@radonova.no
www.radonova.no

FIRMAINFORMASJON
Org nr: 556690-0717
VAT nr: SE556690071701
Bank giro: 987-5030

Måling av radon

Måling av radon i inneluft gjøres ved hjelp av sporfilmemetoden. Stråling fra radon og radondøtre (alfapartikler), har evnen til å påføre mikroskopiske skader eller "spor" i visse typer materialer. Disse sporene gjøres synlige gjennom kjemisk etsing. Et avansert mikroskop leser tettheten av spor som igjen gir gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. Radonkonsentrasjonen i inneluft kan variere mye over tid, men det samlet eksponering over lang tid som har betydning for helserisikoen.

Målt radonkonsentrasjon

Måleverdi er gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. For hver måleverdi er det oppgitt en usikkerhet (95% konfidensnivå). En verdi på f. eks. $100 \pm 20 \text{ Bq/m}^3$ betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet $80 - 120 \text{ Bq/m}^3$, men med 100 Bq/m^3 som den mest sannsynlige verdi. Den minste detekterbare aktivitetskonsentrasjonen (MDA) for en måleperiode på 3 måneder er 10 Bq/m^3 . Resultatet gjelder kun for prøven slik den er mottatt av laboratoriet.

Årsmiddelverdi

Årsmiddelverdien er det mest sannsynlige gjennomsnittet for et helt år. Radonkonsentrasjonen er vanligvis høyere om vinteren enn om sommeren. Derfor korrigeres målt radonkonsentrasjon med årstidsfaktorer gitt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Det er årsmiddelverdien som skal sammenliknes med tiltaksgrenser og relevante lovkrav, f.eks. ved utleie av bolig (strålevernsforskriften) og nybygg (byggt teknisk forskrift).

Tiltaksgrense på 100 Bq/m^3

DSA anbefaler at effektive radonreducerende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene hvis årsmiddelverdi i oppholdsrom er høyere enn 100 Bq/m^3 . Dersom målinger avdekker radonnivåer som ligger under tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av nivåene gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes.

Grenseverdi på 200 Bq/m^3

Begrepet grenseverdi defineres som den grensen som DSA vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstille. Dersom radonmålinger avdekker årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien, anbefales det tiltak, helt inntil radonkonsentrasjonene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien.

Radonnivå i brukstiden

For skoler, barnehager og arbeidsplasser med balansert ventilasjon, kan det være nødvendig å gjennomføre trinn 2-målinger for å beregne radonnivået i brukstiden.

Koder for urapporterte detektorer

DNR	Ikke rapportert – Ikke returnert
VTW	Ikke rapportert – Synlig manipulert
FBD	Ikke rapportert – Skadet ved retur
LIL	Ikke rapportert – Skadet i laboratoriet
DTO	Ikke rapportert – For gammel for analyse

Målemetodebeskrivelser brukt da rapporten ble opprettet

ISO 11665-4:2021, Measurement of radioactivity in the environment — Air: radon-222

Statens strålevern, 2013, Måleprosedyre for radon i boliger

Statens strålevern, 2015, Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager

Signatur på rapporten

Ved signatur på rapporten bekrefter den analyseansvarlige hos Radonova Laboratories at analyse og beregninger er utført i henhold til DSAs prosedyrer og oppfyller SWEDACs krav. Ved elektronisk signatur må den analyseansvarlige oppgi et personlig passord i hvert enkelt tilfelle. På rapporten er det også oppgitt om den personen som har plassert ut detektorene, har attestert at Radonova Laboratorys anvisning er fulgt.

Akkreditering

Målingen er utført i henhold til DSAs «Måleprosedyre for radon i boliger», utgitt 2013 eller «Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager», utgitt 2015. (Denne er også egnet for øvrige arbeidsplasser.) Radonova Laboratories er akkreditert (nr. 1489) av SWEDAC til å utføre målinger av radonkonsentrasjonen etter disse metodene. Analyseutstyret kontrolleres daglig og det kalibreres regelmessig i henhold til ISO 11665-4.

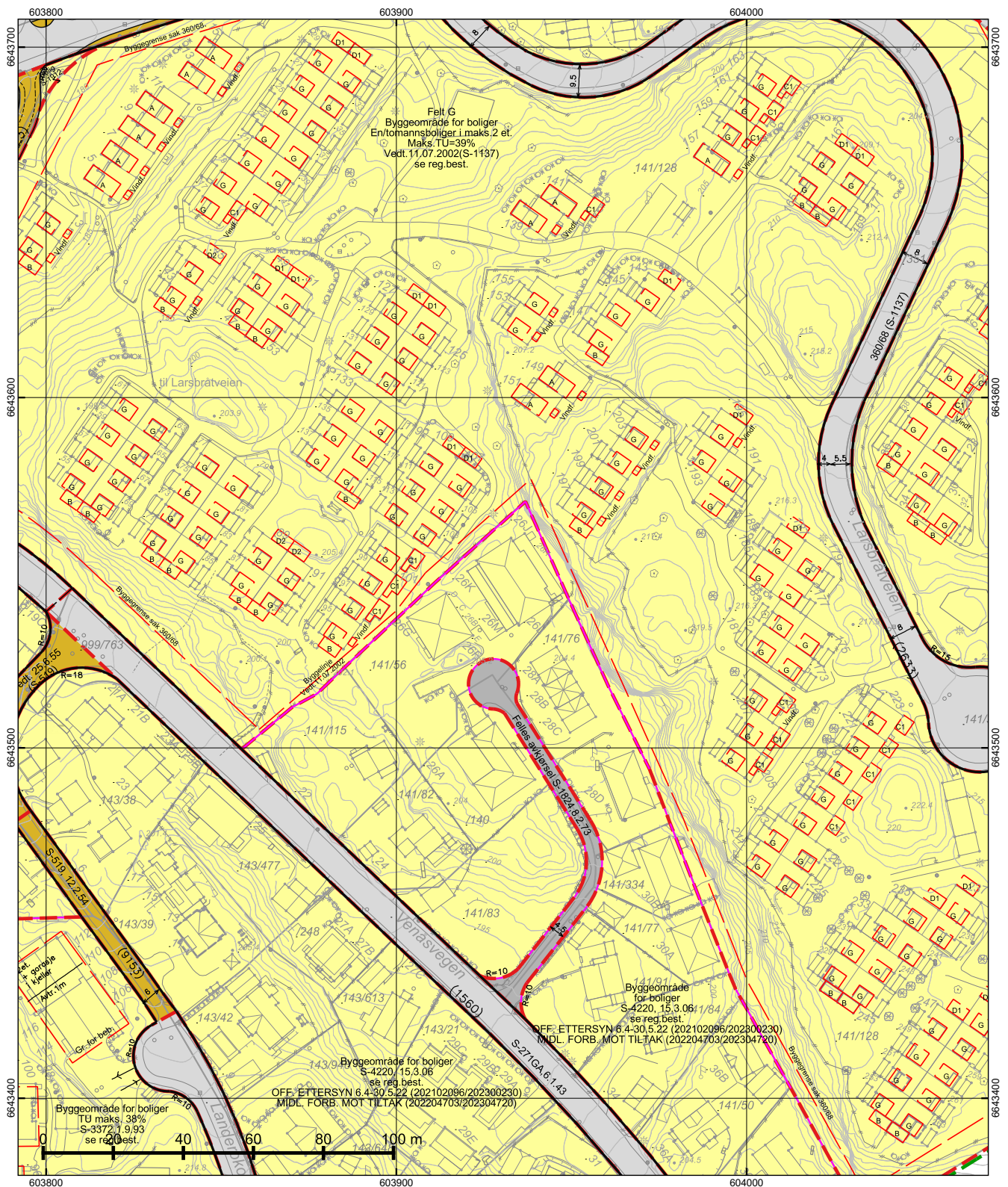


ADRESSE
Radonova Laboratories
Södra Depågatan 2
SE-754 54 UPPSALA, SWEDEN

POSTADRESSE
Radonova Laboratories
Box 6522
SE-751 38 UPPSALA, SWEDEN

KONTAKTINFORMASJON
45 85 07 00
kundeservice@radonova.no
www.radonova.no

FIRMAINFORMASJON
Org nr: 556690-0717
VAT nr: SE556690071701
Bank giro: 987-5030



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 30.01.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 152369/ 86525870

Adresse: Larsbråtveien 263

Gnr/Bnr: 141/128

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Markagrense



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Nabolagsprofil

Larsbråtveien 263 - Nabolaget Larsbråten - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Landeroveien Linje 69	5 min 0.4 km
Haugerud Linje 2	13 min 1.1 km
Bryn stasjon Linje L1	10 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 11.1 km
Oslo Gardermoen	32 min

Skoler

Trosterud skole (1-7 kl.) 398 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 297 elever, 17 klasser	19 min 1.6 km
Tveita skole (1-7 kl.) 187 elever, 9 klasser	20 min 1.7 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	12 min 1 km
Hellerud videregående skole 600 elever	19 min 1.7 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	9 min 4.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

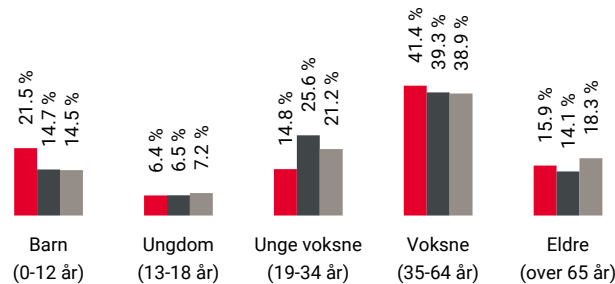
Godt vennskap 79/100



Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Larsbråten	706	268
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hellerud barnehage (1-5 år) 44 barn	6 min 0.5 km
Stjernemyra barnehage (1-5 år) 47 barn	9 min 0.8 km
Haugerud Sentrum barnehage (1-6 år) 72 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Hellerudveien	9 min
Coop Extra Haugerud Senter Post i butikk, PostNord	12 min 1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



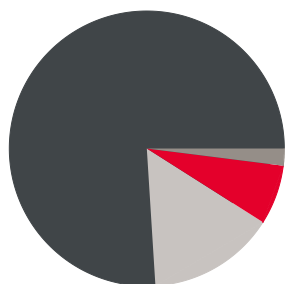
Trygghet der barna ferdes

Trygge 86/100

Sport

	Sankt hansfjellet brl. ballpla Ballspill	2 min	0.2 km
	Lille wembley (haugerud) balløkke Ballspill	6 min	0.5 km
	Fresh Fitness Haugerud	12 min	
	SATS Hellerud	12 min	

Boligmasse



7% enebolig
76% rekkehus
2% blokk
15% annet

«Et trivelig område å bo i. Stille og rolig samtidig som det er rimelig sentralt.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Haugerud Senter

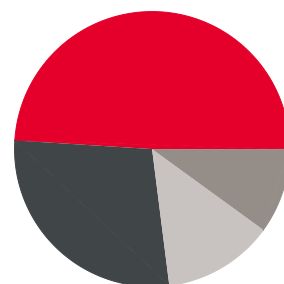
11 min



Vitusapotek Tveita senter

18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



49% i barnehagealder
28% 6-12 år
10% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

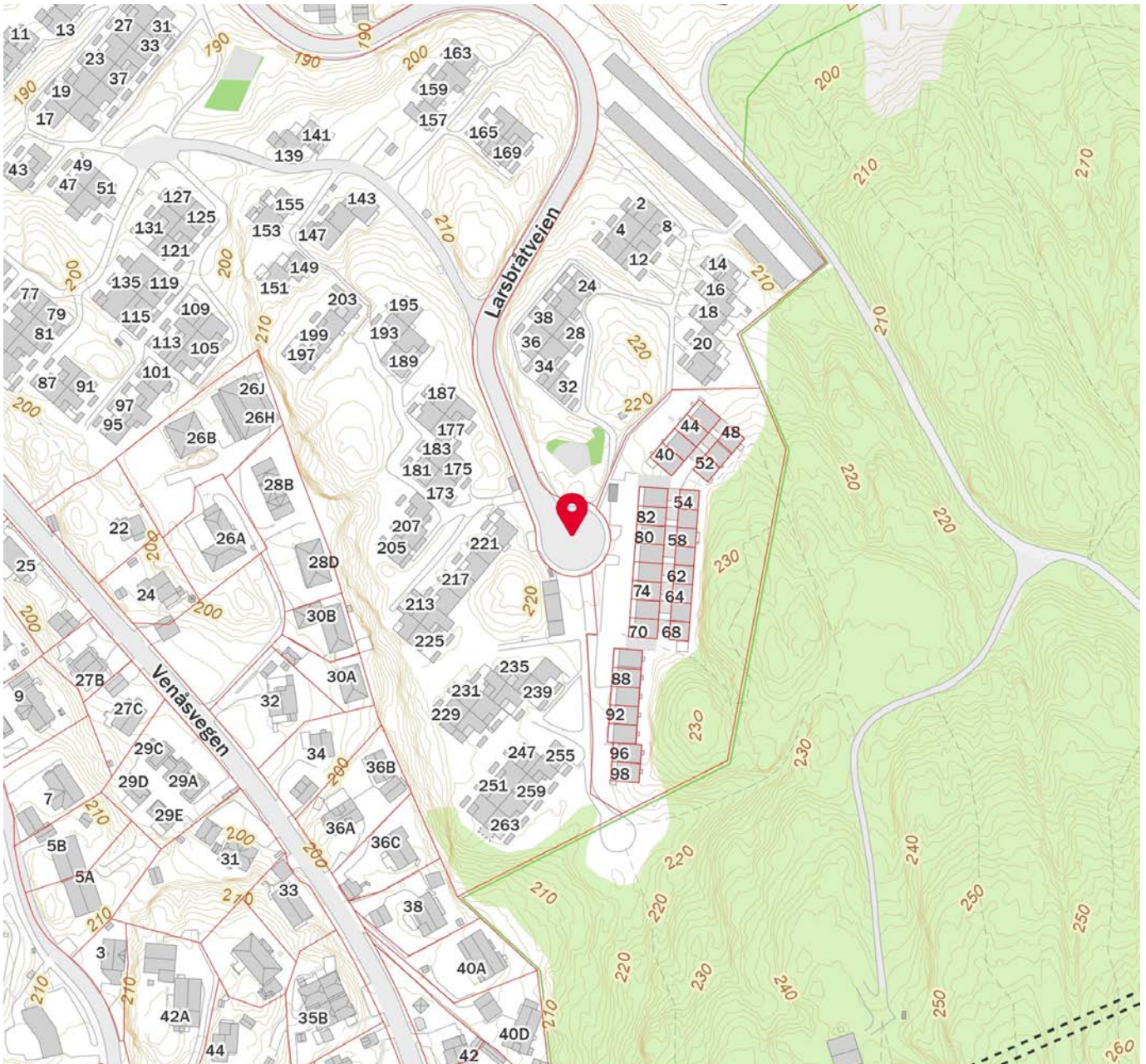
Larsbråten

Oslo og omegn

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Larsbråtveien 263
0674 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eivind Braastad**Telefon:** 986 30 821
E-post: eivind.braastad@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre