Høgdaveien 5E

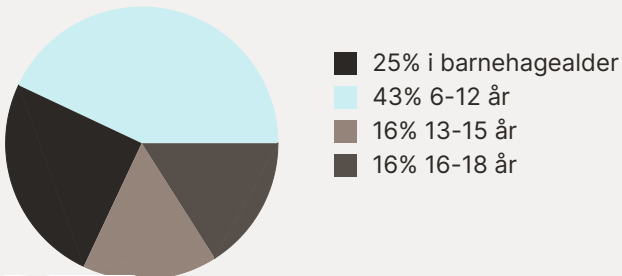
Offentlig transport

Alléen Linje NC2, 70, 70N, 78B	3 min 0.2 km
Brattlikollen Linje 1, 4	10 min 0.8 km
Holtet Linje 13, 19	24 min 1.9 km
Bryn stasjon Linje L1	5 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.2 km

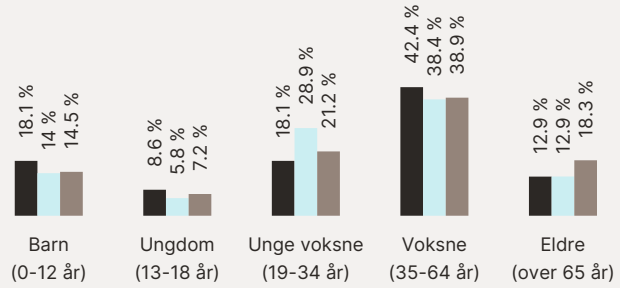
Skoler

Manglerud skole (1-10 kl.) 1060 elever, 44 klasser	15 min 1.2 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	17 min 1.4 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 532 elever, 29 klasser	20 min 1.7 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	22 min 1.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	7 min 3.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Høgda	1 064	401
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Storgården barnehage (1-5 år) 130 barn	11 min 0.9 km
Treskeveien barnehage (1-6 år) 94 barn	13 min 1.1 km
Mangelberget barnehage (1-5 år) 29 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

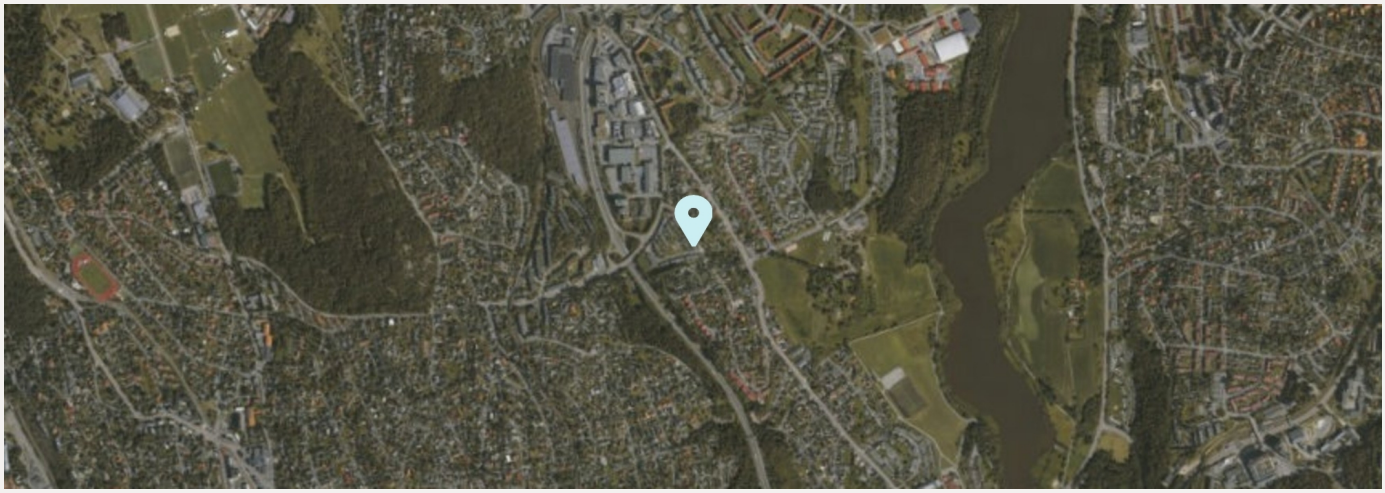
Joker Abildsø PostNord, søndagsåpent	3 min 0.2 km
Rema 1000 Sandstuveien PostNord	6 min 0.5 km

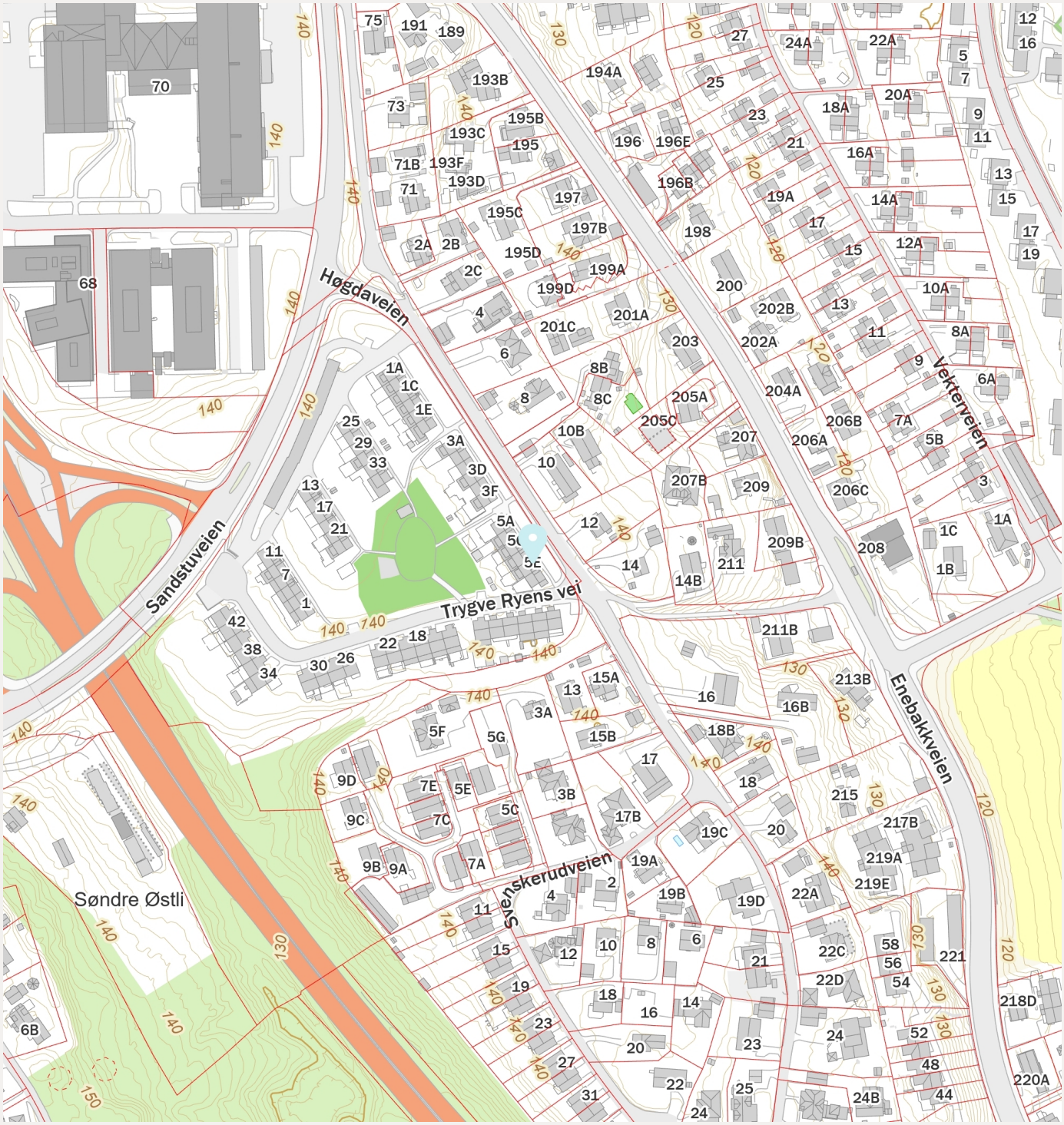
Sport

Abildsø Fotball	12 min 1 km
Abildsøparken balløkke Ballspill	14 min 1.2 km
SATS Ryen	9 min
EVO Ryen	10 min

FINN

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





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

Tilstandsrapport

Høgdaveien 5E
0680 Oslo

Referanse: 2026-1380
Matrikkel: 16260196
Befaringsdato: 25.08.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Rapporten

Norske Boligrapporter AS er engasjert av kunden for å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen. Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG 1	**Tilstandsgrad 1: Mindre avvik.** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG 2	**Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik.** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
TG 3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
TG IU	**Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Oppsummering av registrerte avvik

32 bygningsdeler er vurdert. Ett forhold er gitt tilstandsgrad 3, 16 er gitt tilstandsgrad 2, og 15 er uten merknad. I tillegg gjelder 13 forhold helse, miljø og sikkerhet.

TG 3 • 1 TG 2 • 16 TG 0 / TG 1 • 15

Enebolig

Byggeår 1964

TG 3

Store eller alvorlige avvik
1 forhold

Sluk og tettesjikt/membran · Bad - Kjeller Side 16

1. Membranen rundt sluket har avflassinger og har ikke tett tilslutning mot sluket.
2. Det er registrert rust i sluket.
3. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
4. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
5. Membranen opplyses å være skiftet, mens sluket er av eldre type.
6. Det er registrert mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer.
7. Det mangler membran/tetting i området hvor veggen er åpen mot berederen.

Kostnadsestimat: 200 000 – 500 000 kr

TG 2

Vesentlige avvik
16 forhold

Taktekking Side 10

1. Det er registrert noe begroing på taktekkingen.

Yttervegg Side 10

1. Det er registrert svakheter ved detaljer for vannavledning.
2. Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket.
3. Ved stikkprøvekontroll ble det registrert svak/litem luftespalte nederst i kledningen.
4. Innfestningen i kledningen er flere steder for langt inn i treverket.

Terrengforhold Side 12

1. Terrengets fallforhold rundt grunnmuren gjør at vann kan bli liggende inntil muren på ett området.

Vinduer Side 12

1. Det er registrert sprekk i glasset på ett av blyglassene på innsiden.
2. Vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.
3. Byggeskum er synlig og ubeskyttet utvendig på ett vindu.
4. Det er påvist avvik ved detaljer på beslag, listverk og vannbord som kan føre til at vann ikke ledes bort fra fasaden som forutsatt.

Dører Side 13

1. Det er påvist avvik ved beslag eller vannbord som kan føre til at vann ikke ledes bort fra fasaden som forutsatt.
2. Dørbladet på den ene døren treffer karmen ved åpning/lukking.
3. Terskelen på døren mot altan er sprukket.

Balkong/terrasse ol. Side 13

1. Det er registrert sprekker i treverket som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet.
2. Det er skjevheter i terrassen.

Overflater · Bad - 2. etasje Side 14

1. Det er observert sprekker i enkelte fliser.
2. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

Sluk og tettesjikt/membran · Bad - 2. etasje Side 15

1. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
2. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.

Overflater · Bad - Kjeller Side 16

1. Vinduet er plassert i våtsone.

Sanitærutstyr · Bad - Kjeller Side 17

1. Badekaret har ikke inspeksjonsluke.
2. Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting under det innflisede badekaret.

Avtrekk · Bad - Kjeller Side 18

1. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.
2. Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner · Bad - Kjeller

Side 18

1. Det er synlige fuktmerker i plater som kan tyde på vannsøl.

Rom under terreng

Side 19

1. Ved hulltaking ble det registrert plastfolie (diffusjonssperre) bak innvendige overflater mot grunnmuren.
2. Rom under terreng er foret ut/opp og kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.).
3. Det er registrert knirk i gulvet.

Vannledninger

Side 20

1. Inntakskabelen har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.
2. PEX-rør (plastrør) er koblet direkte til varmtvannsberederen uten overgang til metallrør.
3. Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket i fordelerskapet.
4. Fordelerstokken er uten tett fordelerskap eller annen lekkasjesikring.
5. Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.
6. Røropplegget under kjøkkenvasken er ikke tilfredsstillende festet.

Ventilasjon

Side 21

1. Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.

Varmtvannstank

Side 22

1. Varmtvannsberederen har passert normal forventet levetid.
2. Lekkasjesikringen for varmtvannsberederen er ikke tilfredsstillende.

HMS

Helse, miljø og sikkerhet

13 forhold

Branntekniske forhold

Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.

Kjeller har rom benyttet som oppholdsrom, men mangler tilfredsstillende klatring mot rømingsvindu i kjelleren.

Det mangler røykvarsler i 1. etasje, som må monteres av brannsikkerhetsmessige årsaker.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Innvendige trapper

Rekkverkshøyden er målt til under dagens krav på 0,9 meter.

Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter.

Det er ikke håndløper på begge sider i trappen, som er et forskriftskrav under befaringen.

Balkonger/terrasser og lignende

Altan: Det er glipper mellom liggende bord over 2 cm.

Terrasse: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring på trappen mot terrassen.

Altan: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

Terrengforhold

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Taktekking

Det er ikke montert snøfangere på hele taket.

Elektrisk anlegg

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring på øvrige deler av anlegget som ble fornyet i 2001, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

> Dette gjelder lett synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og andre HMS-forhold kan fortsatt forekomme uten at de fremkommer i rapporten.

Oppsummeringen er kun en oversikt, og gjengir de registrerte avvikene uten konsekvensvurdering. Konsekvensen av hvert avvik fremgår av vurderingene, og hele rapporten må leses for å forstå rapportens omfang. Kostnadsestimatet er et sjablongmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud eller en fullstendig kalkyle.

Generell beskrivelse

Enebolig

Byggeår 1964

Konstruksjonsoppbygning

Boligen er oppført med grunnmur i betong og yttervegger i bindingsverk kledd med malt panel. Yttertaket er en lukket trekonstruksjon tekket med shingel, og terrasser er utført som trekonstruksjoner. Bygget ligger i et flatt terreng innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, og byggegrunnen er for øvrig ukjent. Drenering er opplyst å være utført i 2010, og boligen er utstyrt med en kombinasjon av vinduer med isolerglass fra ulike årstall samt eldre vinduer med blyglass.

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler og varmematter i flere av rommene ifølge eier.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett og gulvbord i tre.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater og panel.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater og panel.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,48 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2016. Produsent er Kvik.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i steinkompositt.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Mikrobølgeovn.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

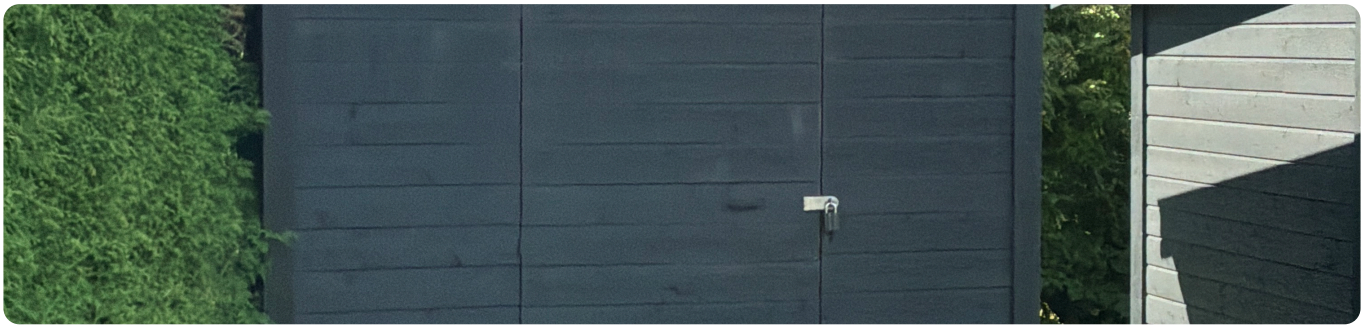
Tilhørende arealer

Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjerekke. Parkeringsplass og bod er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

Utebod

Enkel beskrivelse

Bygningen er en frittstående bod med pulttak. Konstruksjonen er kledd med mørkmalt stående trepanel og har en enkel dør i front med utenpåliggende hengelåsbeslag. Det er benyttet mørke listverk som avslutning langs takkanten.



Garasje

Enkel beskrivelse

Bygningen er en garasjerekke med tre synlige porter av hvitmalt metall. Fasaden består av liggende trekledning i en mørk farge. Det er asfaltert adkomst foran portene.



Vurderinger

Enebolig

Byggeår 1964

Taktekking

TG 2

Yttertaket er tekket med shingel.
Taktekkingen er ifølge eier fra ca. 2009.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 2

1. Det er registrert noe begroing på taktekkingen.

   Konsekvens: Begroing kan over tid føre til mose og vannansamlinger som kan skade tekkingen. Begroingen bør vaskes bort som en del av normalt vedlikehold.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det er ikke montert snøfangere på hele taket.

   Konsekvens: Der snøfangere mangler, kan snø og is rase ned og medføre fare for skade på mennesker, dyr, bygning eller eiendeler.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av taktekkingen er vurdert med tanke på svekkelser, helning, materialvalg, innfesting og overganger, vedlikeholdsnivå og opplyst alder.
Konstruksjonen er undersøkt fra bakkenivået, som gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

Yttervegg

TG 2

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert svakheter ved detaljer for vannavledning.

   Konsekvens: Slike forhold kan føre til at vann blir stående mot konstruksjonen og gir økt fuktbelastning, noe som over tid kan føre til skader i kledning eller underliggende vegg.

2. Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket.

   Konsekvens: Sprekkene skyldes normalt naturlige bevegelser i materialet over tid, men kan gi økt fuktpåvirkning dersom vedlikehold ikke utføres. Forholdet innebærer behov for vedlikehold for å opprettholde treverkets beskyttende funksjon mot vær og vind og for å hindre videre nedbrytning.

3. Ved stikkprøvekontroll ble det registrert svak/litem luftespalte nederst i kledningen.

   Konsekvens: Luftespalten skal bidra til ventilasjon og uttørking av fukt bak kledningen. Når luftespalten mangler eller er redusert, kan dette gi dårligere uttørking og økt risiko for fuktpåvirkning over tid. Forholdet er ikke nødvendigvis synlig ved vanlig visuell kontroll, og avklaring av eventuell skade krever åpning av konstruksjonen, noe som ligger utenfor rapportens omfang.

4. Innfestningen i kledningen er flere steder for langt inn i treverket.

Konsekvens: Når spiker eller skruer sitter for dypt, oppstår det små fordypninger hvor vann lettere kan samle seg. Dette kan gjøre at treverket trekker til seg fuktighet, og over tid skade treverket. Forholdet bør følges opp med jevnlig vedlikehold for å forebygge skader.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Trepanelet er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Tak/Loft

TG 1

Yttertaket er en lukket trekonstruksjon. Forholdet rundt lufting er ikke kjent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Konstruksjonen er kontrollert fra utsiden med tanke på svank/svak i møne, fuktskader og skjolder, skadedyr, lufting og tetting rundt gjennomføringer. Inspeksjonen er gjort fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Vær oppmerksom på at dette gir en svært begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Drenering

TG 1

Dreneringen er ifølge eier fra ca. 2010, utført i regi av borettslaget.

Eier opplyser om en pumpe på den vestvendte siden, på deling med naboen. Pumpen er ikke undersøkt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng. Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Grunnmur/fundament

TG 1

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss. Større deler av muren er skjult for inspeksjon.

Terrengforhold

TG 2

Terrenget rundt boligen er relativt flatt.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 2

1. Terrengets fallforhold rundt grunnmuren gjør at vann kan bli liggende inntil muren på ett området.

   Konsekvens: Dette kan gi økt fuktbelastning på konstruksjonen og kan over tid øke muligheten for fuktinntrenging i rom under terreng. Det anbefales å forbedre fallforholdene slik at vann ledes effektivt bort fra bygningen.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

   Konsekvens: Kvikkleire er en type leire som i sjeldne tilfeller kan bli ustabil hvis grunnen belastes eller graves i. At boligen ligger i et slikt område betyr at man bør være ekstra oppmerksom ved bygge- eller gravearbeider, og at slike tiltak ofte må vurderes nærmere. Les mer om dette på: https://www.nve.no/ Kart: https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering og taktekking.

Vurderingen er begrenset til vurdering av den østvendte siden, da vestvendt side ligger skjult.

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 1990 og 2006. Enkelte eldre vinduer med blyglass.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert sprekk i glasset på ett av blyglassene på innsiden.

   Konsekvens: Skaden oppstår vanligvis ved slag, trykk eller temperaturforskjeller. Sprukket glass har redusert styrke og kan lettere knuse ved videre belastning, og isolasjonsevnen kan være noe svekket. Forholdet påvirker vinduets funksjon og sikkerhet, og utskiftning av glasset må påregnes.

2. Vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.

   Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

3. Byggeskum er synlig og ubeskyttet utvendig på ett vindu.

   Konsekvens: Materialet tåler dårlig UV-lys og værpåvirkning, og kan brytes ned over tid. Når skummet svekkes kan tettingen rundt vinduet bli redusert, noe som kan gi økt risiko for luftlekkasjer og fuktinntrenging. Tiltak bør påregnes for å sikre tilfredsstillende tetthet.

4. Det er påvist avvik ved detaljer på beslag, listverk og vannbord som kan føre til at vann ikke ledes bort fra fasaden som forutsatt.

   Konsekvens: Dette kan gi økt fuktbelastning på veggkonstruksjonen og over tid føre til skader dersom forholdet ikke utbedres.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 2

Ytterdør i tre, med glass produsert i 2015. Terrassedører med isolerglass produsert i 2009 og 2015.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er påvist avvik ved beslag eller vannbord som kan føre til at vann ikke ledes bort fra fasaden som forutsatt.

   Konsekvens: Dette kan gi økt fuktbelastning på konstruksjonen og over tid føre til skader dersom forholdet ikke utbedres.

2. Dørbladet på den ene døren treffer karmen ved åpning/lukking.

   Konsekvens: Forholdet kan føre til økt slitasje på både dør og karm, og døren kan oppleves treg ved åpning og lukking. Justering bør påregnes for å redusere videre slitasje.

3. Terskelen på døren mot altan er sprukket.

   Konsekvens: Terskelen kan enklere få følgeskader, som kan kreve tiltak.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterdøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm, tetting), der dette er synlig. Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 2

Sørvestvendt takterrasse, målt til ca. 12 m².
Membranen er ifølge eier fra 2009.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,98 meter.

Luftespalte er registrert.

Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 40 m².

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 2

1. Det er registrert sprekker i treverket som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet.

   Konsekvens: Sprekkene kan gjøre treverket mer utsatt for fuktpåvirkning, og over tid kan dette føre til økt slitasje og begynnende nedbrytning dersom vedlikehold ikke utføres. Forholdet tilsier behov for jevnlig kontroll og vedlikehold, og lokal utbedring eller utskifting av enkelte bord kan bli nødvendig.

2. Det er skjevheter i terrassen.

   Konsekvens: Konsekvensen er at terrassen kan oppleves skjev. Dette kan tyde på manglende eller svekket understøttelse.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Altan: Det er glipper mellom liggende bord over 2 cm.

   Konsekvens: Slike glipper gir økt risiko for klatring i rekkverket, særlig mindre barn.

2. Terrasse: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring på trappen mot terrassen.

   Konsekvens: Fallsikring bør etableres av hensyn til personsikkerhet ved opphold på konstruksjonen.

3. Altan: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

   Konsekvens: Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Takterrasse er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje, lufting og løsninger for vannavrenning, inkludert oppkant ved dør. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten. Terrasse er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Bad - 2. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2001.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Bad - 2. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen. …

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er observert sprekker i enkelte fliser.

   Konsekvens: Slike sprekker er ofte av kosmetisk betydning, men kan også være et tegn på bevegelser i underlaget. Årsaken er ikke nærmere avklart. Det anbefales å følge med på området og vurdere utbedring ved endringer.

2. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

   Konsekvens: Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 2. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 7 mm.

REGISTRERTE AVVIK

1. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

   Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

2. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.

   Konsekvens: Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 2. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 2. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: elektrisk vifte.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet. …

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 2. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat
Under 6 vektprosent.
Synlige tegn til fukt ble ikke observert ved hullet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen.
På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Bad - Kjeller - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i ca. 2003-2005.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Bad - Kjeller - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Vinduet er plassert i våtsone.

   Konsekvens: I slike områder vil overflaten jevnlig utsettes for fukt og vannsøl, og løsningen gir derfor noe økt risiko for fuktpåvirkning over tid dersom utførelsen ikke er tilstrekkelig fuktsikret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - Kjeller - Sluk og tettesjikt/membran

TG 3

Sluket er i støpejern. Membran kan ikke konstateres visuelt
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 50 mm.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 3

1. Membranen rundt sluket har avflassinger og har ikke tett tilslutning mot sluket.

Konsekvens: Konsekvensen er at overgangen mot sluket er utett. Dette kan gi fukt i underliggende konstruksjon. Over tid kan dette gi økt fuktbelastninger og kapillært oppsug i grunnmuren - som kan øke mulighetene for skader. For å utbedre dette forholdet må det påregnes å pusse opp badet i sin helhet med nytt vanntett sjikt på gulv.

2. Det mangler membran/tetting i området hvor veggen er åpen mot berederen.

   Konsekvens: Når vanntettingen mangler eller ikke fungerer som forutsatt, kan vann og fukt trenge inn i gulv og vegger. Over tid kan dette føre til fuktskader i konstruksjonen. Forholdet bør utbedres.

ANDRE REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert rust i sluket.

   Konsekvens: Rust kan over tid bryte ned materialet og redusere levetiden. Forholdet gir noe økt risiko for svekket tetthet ved videre bruk.

2. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

   Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

3. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

   Konsekvens: Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

4. Membranen opplyses å være skiftet, mens sluket er av eldre type.

   Konsekvens: Det foreligger ikke dokumentasjon på at sluk og membran er en godkjent kombinasjon. Overgangen mellom nytt tettesjikt og eksisterende sluk er et område hvor det erfaringsmessig kan oppstå utettheter, og forholdet medfører derfor en noe økt risiko for fuktskade over tid.

5. Det er registrert mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer.

   Konsekvens: Tettingen rundt rørene fremstår ikke som tilfredsstillende. Dette kan føre til økt risiko for at fukt trenger inn i konstruksjonen over tid.

KOSTNADSESTIMAT FOR BYGNINGSDELEN

200 000 – 500 000 kr

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - Kjeller - Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj i badekar og opplegg for vaskemaskin.

REGISTRERTE AVVIK

1. Badekaret har ikke inspeksjonsluke.

Konsekvens: Området under karet kan derfor ikke kontrolleres uten demontering. Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet, slik at tilstanden kan kontrolleres jevnlig.

2. Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting under det innflisede badekaret.

   Konsekvens: Uten ventilasjon kan fuktig luft bli stående i konstruksjonen, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning. Det anbefales å etablere ventilasjon slik at området kan tørke ut og kontrolleres.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - Kjeller - Avtrekk

TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

REGISTRERTE AVVIK

1. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

   Konsekvens: Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

2. Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting.

   Konsekvens: Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - Kjeller - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 2

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom åpen veggkonstruksjon ved berederen på innsiden av badet.

Måleresultat

Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er synlige fuktmerker i plater som kan tyde på vannsøl.

   Konsekvens: Det er en større åpning uten vanntett sjikt mellom badekaret og området ved varmtvannsberederen. Dette kan gi fuktighet i veggen. I dette tilfellet er det noe eldre fuktmerker, som tyder på tidligere fuktpåvirkninger. Generelt gir denne løsningen økt risiko for skader, men det ble ikke registrert forhøyede verdier under befaringen. Det anbefales tiltak for å unngå videre skader her.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Rom under terreng

TG 2

Rom under terrenget er innredet.

Spørsmål til eier

Når ble rom under terreng innredet? 2009.

Måleresultat

8,4 vektprosent.

REGISTRERTE AVVIK

1. Ved hulltaking ble det registrert plastfolie (diffusjonssperre) bak innvendige overflater mot grunnmuren.

   Konsekvens: En slik løsning kan redusere uttørking fra muren inn mot rommet. Dersom det tilføres fukt fra grunn eller konstruksjon, kan fukt bli stående i veggen over tid. Løsningen innebærer derfor en økt risiko for fuktproblematikk i rom under terreng, og forholdet bør vurderes nærmere.

2. Rom under terreng er foret ut/opp og kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.).

   Konsekvens: Dette regnes som en risikokonstruksjon i rom under terreng, da fukt kan trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan fukt bli stående over tid og gi økt risiko for fuktskader. Løsningen innebærer derfor en forhøyet risiko i forbindelse med fuktproblematikk sammenlignet med åpne eller uorganiske konstruksjoner.

3. Det er registrert knirk i gulvet.

   Konsekvens: Knirk skyldes vanligvis bevegelser eller friksjon mellom materialer i konstruksjonen. Dette er et relativt vanlig forhold og innebærer ikke nødvendigvis skade, men kan i noen tilfeller være knyttet til bevegelser, uttørking eller fuktpåvirkning. Dersom knirken øker over tid eller oppleves sjenerende, kan nærmere vurdering være aktuelt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller og ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Det er sett etter ventiler. Fuktmåling ved hulltakning er utført for å undersøke om valgt punkt kan ha en fuktskade.

Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Rekkverkshøyden er målt til under dagens krav på 0,9 meter.

   Konsekvens: Avviket må sees i sammenheng med personsikkerhet.

2. Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter.

   Konsekvens: Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.

3. Det er ikke håndløper på begge sider i trappen, som er et forskriftskrav under befaringen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Rekkverkshøyde og åpninger, opp mot krav på befaringstidspunktet - målt ved stikkprøver. Brukslitasje og andre forhold ved trappen er ikke undersøkt.

Gulvoverflater i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater nær innredningen består av parkett.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.

REGISTRERTE AVVIK

1. Inntakskabelen har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.

   Konsekvens: Eldre rør har generelt høyere risiko for lekkasjer enn nye installasjoner. Hvor lenge rørene vil fungere videre kan ikke fastslås, men vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

2. PEX-rør (plastrør) er koblet direkte til varmtvannsberederen uten overgang til metallrør.

   Konsekvens: Vannet fra berederen kan holde høy temperatur, og enkelte plastrør er ikke beregnet for slik belastning over tid. Dette kan føre til raskere aldring av materialet og økt risiko for lekkasje på sikt.

3. Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket i fordelerskapet.

   Konsekvens: Hver kurs skal være tydelig merket slik at det er enkelt å identifisere og eventuelt stenge eller skifte ut riktig rør ved vedlikehold eller lekkasje. Når merkingen mangler, kan feilsøking ta lengre tid og risikoen øker for at feil kurs stenges ved en vannlekkasje. Forholdet bør utbedres ved å merke kursene tydelig.

4. Fordelerstokken er uten tett fordelerskap eller annen lekkasjesikring.

   Konsekvens: Eventuelt lekkasjevann kan da bli liggende skjult og skade nærliggende konstruksjoner før lekkasjen oppdages.

5. Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.

   Konsekvens: Tettemuffen skal tette rundt innerøret slik at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Når muffe mangler, kan lekkasjevann i stedet renne ut i konstruksjonen. Dette kan gi fuktskade - hvis en lekkasje skulle oppstått.

6. Røropplegget under kjøkkenvasken er ikke tilfredsstillende festet.

   Konsekvens: Mangelfull innfesting kan medføre bevegelser i rørforbindelser, noe som over tid kan føre til lekkasjer eller skader på installasjonen. Bedre innfesting bør vurderes.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Der det er rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk også kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området – for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast og metall. Deler av soilrøret skal være byttet i 2009 ifølge eier, enkelte deler er eldre. Den eldre delen er ifølge eier høyere enn utløpet for avløpet, og er derfor uten fuktpåvirkninger.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon, med elektrisk vifte på kjøkken og ett bad.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

REGISTRERTE AVVIK

1. Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.

   Konsekvens: Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter, produsert i 2006.

REGISTRERTE AVVIK

1. Varmtvannsberederen har passert normal forventet levetid.

   Konsekvens: Eldre beredere har økt risiko for lekkasje og redusert funksjon som følge av slitasje og korrosjon i tank og komponenter. Utskifting må påregnes.

2. Lekkasjesikringen for varmtvannsberederen er ikke tilfredsstillende.

   Konsekvens: Det er ikke etablert sikker bortledning av vann til sluk eller tilsvarende løsning. Ved lekkasje kan vann bli liggende på gulvet før det oppdages. Dette gir økt risiko for fuktpåvirkning, og forbedring anbefales.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Branntekniske forhold

Punktet gjelder branntekniske forhold som kan påvirke Helse, miljø og sikkerhet.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.

   Konsekvens: Det må derfor forventes avvik til dagens krav. Dette kan bety at boligen har lavere brannsikring mot andre seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

2. Kjeller har rom benyttet som oppholdsrom, men mangler tilfredsstillende klatring mot rømingsvindu i kjelleren.

   Konsekvens: Dette gjør at oppholdsrommene i denne etasjen ikke har tilfredstillende rømning i henhold til gjeldende krav.

3. Det mangler røykvarsler i 1. etasje, som må monteres av brannsikkerhetsmessige årsaker.

   Konsekvens: Røykvarsler må monteres.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Andre branntekniske avvik kan forekomme uten å fremkomme her, og en fullstendig branntekniske vurdering krever grundigere undersøkelser utført av kvalifisert fagpersonell.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes naturlig i berggrunn og jord. Gassen kan trenge inn i bygninger gjennom utettheter mot grunnen. Langvarig eksponering kan være helseskadelig. For mer informasjon, se Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA).

Aktsomhetsgrad:
Norges geologiske undersøkelse (NGU) deler områder inn i fire aktsomhetsgrader for radon: «usikker», «moderat til lav», «høy» og «særlig høy». Aktsomhetskartet gir en overordnet vurdering av hvor radonutsatt et område kan være, men kan ikke brukes til å fastslå radonnivået i den enkelte bygningen. Se NGUs aktsomhetskart for radon.

Den eneste måten å få sikker kunnskap om radonnivået i boligen på, er å gjennomføre en radonmåling. For informasjon om hvordan radon måles, se DSAs veiledning om radonmåling.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

   Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er ikke utført radonmålinger eller særskilte undersøkelser for å kartlegge radonforholdene i boligen. Temaet omtales fordi radon kan påvirke innemiljøet og beboernes helse.

Elektrisk anlegg

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

INSTALLASJON

Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?	2001

EL-TILSYN

Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn?	Ja
Hva var resultatet av el-tilsynet?	Lukket
Når ble tilsynet gjennomført?	15.01.2014
Hva er referansenummeret for tilsynsrapporten?	3035553
Er det utført arbeider på anlegget etter tilsynet, utover eventuelle feilrettinger?	Ja

OPPLYSNINGER FRA EIER

Løses sikringene ofte ut?	Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne?	Ja

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999?	Ja
Foreligger samsvarserklæring?	Ja
Samsvarserklæringer for utført arbeid	2010 – Nytt elektrisk anlegg i kjeller og gang/stue i 1. etasje, varme,atter sov i 2. etasje og bytte av diverse lys, dimmere og termostater. 2023 – Bytte av sikringsskap, overspenningsvern med alarm og jordfeilautomater. 2026 – Bytte av teknisk stikk til komfyrvakt CTM Lyng Wally.

VURDERING

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?	Ja

Begrunnelse

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring på øvrige deler av anlegget som ble fornyet i 2001, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Eventuelle feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Arealer

TOTALT AREAL

Alle bygninger

181 m²	164 m²	17 m²	–	52 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Enebolig (Byggeår: 1964)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	65 m²	-	-	**65 m²**	-
1. etasje	66 m²	-	-	**66 m²**	40 m²
2. etasje	33 m²	-	-	**33 m²**	12 m²
Sum Enebolig	**164 m²**	**-**	**-**	**164 m²**	**52 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-i: To soverom, To boder, To ganger, Bad
1. etasje	BRA-i: Stue/kjøkken/gang
2. etasje	BRA-i: To soverom, Bad, Bod, Gang

Kommentar til arealberegning

Boden i 2. etasje er ikke måleverdig grunnet høyden i rommet.

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Utebod

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	-	4 m²	-	**4 m²**	-
Sum Utebod	**-**	**4 m²**	**-**	**4 m²**	**-**

Romfordeling

1. etasje	BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Garasje

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	-	13 m²	-	**13 m²**	-
Sum Garasje	**-**	**13 m²**	**-**	**13 m²**	**-**

Romfordeling

1. etasje	BRA-e: Garasje

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

Enebolig

Byggeår 1964

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

Nei

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Åpenbare ulovligheter

Teknisk forskrift krever tilstrekkelig dagslys. Tilstrekkelig dagslys kan oppnås når vinduåpningene tilsvarer minst 10% av rommets bruksareal. I dette tilfellet er ikke lyskravet oppnådd fullt ut i rommene benyttet som soverom i kjelleren.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Høgdaveien 5E, 0680 Oslo**
Matrikkel: **16260196**

Eierform: **Andel**
Andelsnummer: **32**
Eier adkomstdokumenter: **Vibeke Løvås og John Arild Jacobsen**

Hjemmelshaver: **HØGDAVEIEN BORETTSLAG**

Kunde: **Vibeke Løvås**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **25.08.2026**

Rapportdato: **16.09.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Daniel Snare
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
E-post: ds@norskeboligrapporter.no
Tlf: 40343533



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Egenerklæring

Høgdaveien 5 E, 0680 OSLO

20 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Høgdaveien 5 E	Høgdaveien 5 E	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

År 2000

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eid siden 2000

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Jacobsen, John Arild

Selger

Løvås, Vibeke Søylen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2002

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

På bad har vi brukt Fred Olsen som membranlegger og rølegger Smedstad og Vangsøy AS. Det er dokumentert til borettslaget da man fikk igjen vederlag mot dokumentasjon at det var utført etter våtromsnormen. Vegger er smurt med fuktsperre. Det er også lagt smøremembran opppå ny støp, samt mansjeter i alle hjørner.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Smedstad & Vangsøy / Fred Olsen

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Lagt fliser i 2 etgasje, bad i første kjeller ble lagt av faglærte.

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2010

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I regi av borettslaget er det utført drenerings arbeider, og ikke utført i regi av oss privat, mener det var i 2010 men er ikke helt sikker. Det er ikke noe vi har dokumentasjon på men det finnes nok i borettslagets arkiv.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Usikker??

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet sikringsskap

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oslo Elektro Service AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2001

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet alle rør invendig, samt utbedret avløpsrør som var lekkasje i fra bad i 2 etg. Avløpsrør var det borettslaget som utbedret. Dokumentasjonen ligger eventuelt i brl arkiv da det var i forbinndelse utbedring av bad. Mener dokumentasjonen kun er at det er gjort i henhold til daværende våtromsnorm.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Smedstad & Vangsøy

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Endringen er at ildsted er fjernet og pipe tettet, det er i dag ikke ildsted i leiligheten. Pipe er også tettet utvendig av blikkenslager.

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2009

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Påbygg, kjeller og 1 etg. Godkjente planer av plan og bygg og borettslaget.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

FET Eiendomsutvikling AS

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 62173820

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
John Arild Jacobsen	**2026-08-20**	**Vibeke Søylen Løvås**	**2026-08-20**

Identification

John Arild Jacobsen

Identification

Vibeke Søylen Løvås

Signicat

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

Grünerløkka Eiendomsmegling AS
Schala & Partners avd. Grünerløkka v/Caroline Engebråten Kopperstad
Postboks 2030 Grünerløkka, 0505 OSLO
E-post: ck@schalapartners.no

Deres ref.: 16260196 . Vår ref.: 0254-1-132 Dato: 12.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Høgdaveien Borettslag
Organisasjonsnr:	950428287
Andelseier:	Jacobsen, John Arild
Medeier:	Løvås, Vibeke Søylen
Leilighetsnummer:	132
Adresse:	Høgdaveien 5 E, 0680 OSLO
Andelsnummer:	32
Gnr.	149
Bnr.	598

Borettsinnskudd: Kr. 19 300,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 4836611.
- 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 styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Dette kreves inn via felleskostnader i månedene i mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207837199
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,65%
Restsaldo	9 385 147,00
Innfrielsesdato:	30.10.2049
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: 5 514,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		423,50 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		423,50 fra 01.09.2026
Tv/Internett	529,00	
Garasje	150,00	
Etterslep: Felleskostnader	297,00	
Felleskostnader	4 538,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2026 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	0,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 618,-
Annen formue:	19 105,-
Gjeld:	147 853,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207837199
Restsaldo:	147 067,15
Kapitalkostnader:	948,89
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 147 067,15,-, 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 Bjørnar Sollie pr. e-post: bjornar.sollie@obos.no eller telefon: 22 86 54 88.

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/Mari Helén Varøy, e-post: hogdavn@styrerommet.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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	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

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller

parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt

informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

for Høgdaveien Borettslag org nr 950428287
vedtatt på ordinær generalforsamling den 13. juni 2006.
Endret på ordinær generalforsamling den 05. juni 2007.
Endret på ordinær generalforsamling den 12. juni 2008.
Endret på ordinær generalforsamling den 25 april 2013
Endret på ekstraordinær generalforsamling den 11 juni 2014
Endret på ordinær generalforsamling den 23 mai 2019

1. Innledende

bestemmelser 1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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 èn 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 èn 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.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(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 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.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) 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, paraboler mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Alle bygningsmessige endringer krever skriftlig godkjenning av Styret og offentlig bygningsetat. Visse mindre endringer kan være unntatt for offentlig godkjenning. Den enkelte beboer har ansvar for å orientere seg om dette, dvs. det er den enkeltes ansvar å påse at offentlig godkjenning innhentes når det er påkrevet. Om det skulle vise seg at endringer er gjort uten godkjenning vil den enkelte beboer være erstatningspliktig for alle typer skader som kan oppstå der den bygningsmessige endringen kan være hel eller delvis årsak, inkludert evt. skade på for eksempel naboleiligheter.

Nye tilbygg av tilsvarende type som allerede er godkjent i borettslaget vil normalt bli godkjent av Styret, forutsatt offentlig godkjenning. Den enkelte utbygger er pålagt å utføre utbyggingen i henhold til «Avtale om utbyggingstillatelse».

Beboeren av leiligheten med bygningsmessig endring er ansvarlig for regulært vedlikehold og erstatning ved evt. skade der vedlikehold/skade må kunne sees i sammenheng med den bygningsmessige endringen og dette ikke er dekket av gjeldende forsikring for borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som ytterdører, vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) 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.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 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 2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn 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 3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlinge

n 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 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
- 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 èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER

for

HØGDAVEIEN BORETTSLAG

vedtatt på ordinær generalforsamling den 13. juni 2006

H U S O R D E N S R E G L E R

§ 1. INNLEDNING

Disse ordensregler utgjør en del av vedtektene, og har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygge naboskap mot ro og hygge under ordnede forhold. Det er lagt vekt på størst mulig individuell utfoldelse samtidig som fellesskapet innen de enkelte hus og innen borettslaget som helhet bevares.

I forhold som er av slik art at de krever detaljerte bestemmelser, er bare hovedbestemmelsene tatt med i ordensreglenes tekst idet det forøvrig vises til spesielle veiledninger og instrukser for de forskjellige forhold. Disse veiledninger og instrukser inngår som en del av ordensreglene.

§ 2. GENERELLE REGLER

A. OM ORDEN PÅ OMRÅDET

Det påligger beboerne å bidra til ro og orden innen borettslagets område. De foresatte plikter å holde sine barn under oppsyn, så de ikke ved uvettig lek eller på annen måte sjenerer eller skader andre, deres eiendeler eller borettslagets eiendom.

Alle private tiltak som berører husene, inkludert utvendig maling og anleggets helhetsinntrykk, slik som markiser, inndelinger i grøntanlegget (inkludert hellelegging) og beplantninger, må skje i gjensidig forståelse innen de enkelte hus og rimelig hensyntagen til nabohusene og anleggets helhet.

Slike tiltak må holdes i hevd med godt vedlikehold og stell. Ting som etter sin art eller på grunn av mangelfullt vedlikehold eller stell virker skjemmende, kan forlanges fjernet eller utbedret av styret.

B. OM RO OG ORDEN I OG UTENFOR LEILIGHETEN

Beboerne må unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy. I tiden 23^{00}-07^{00} på hverdager og 23^{00}-10^{00} på lør/søn/helligdager må det unngås sjenerende støy i leilighetene og ved husene. Dette inkluderer høy musikk, vedlikeholdsarbeider og liknende.

BESKYTTET

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler og dyr på borettlagets område, da dette trekker rotter og mus til husene. Unntak er meiseboller o.l. som er hengt opp og ikke drysser. I samsvar med § 5-1, punkt 5 i vedtektene plikter leieboerne straks å gi melding til styret om alle skadedyr og insekter som måtte trenge seg inn i huset.

Ballspill på borettslagets områder begrenses mellom klokka 22:00 – 07:00 på hverdager og 22:00 – 10:00 på lørdager, søndager og helligdager,

§ 3. REGLER OM FELLESSKAPET

A. OM FORDELING AV PLIKTER

Beboerne av de enkelte hus har i fellesskap plikt til å ivareta borettslagets interesser etter pkt. 2A og til å påse at lagets verdier ikke forringes unødig. Hertil hører også de etterfølgende punkter under dette hovedavsnitt. Den praktiske fordeling av arbeidsoppgaver skal fortrinnsvis skje etter minnelige avtaler innen hvert hus (rekke).

Hvert hus velger tillitsmann som sørger for gjennomføring av slike interne oppgaver og underretter styret om nødvendig reparasjon og vedlikeholdsarbeider.

B. OM TØRKING OG LUFTING

Det er opp til husrekkene å bli enig om egne regler for bruk av tørkeplassene. Tørkeplassene må ikke brukes på offentlige høytidsdager så som 1. mai og 17. mai. Det er forbudt å strekke snorer for tøytørk noe sted utenfor tørkestativ satt opp av borettslaget.

C. OM AVFALL (SØPPEL)

Beboerne plikter å respektere kildesorteringen i søppelhusene og kildesorteringsenhetene. Alt husholdningsavfall skal, før det legges i kassene, være innpakket. Kartonger, esker o.l. skal brettes godt sammen, eventuelt rives i stykker så plassen blir godt utnyttet i returpapir beholderne. Kassene må ikke overfylles. Søppelkassene skal holdes ryddige og rene. Spesialavfall må ikke legges i kassene.

Containere som settes ut, skal kun brukes til hageavfall eller etter anvisning av styret. Forøvrig må den enkelte leietaker selv frakte bort eget avfall som f.eks. ved ombyggingsarbeider o.l.

Det er ikke tillatt å kaste noe slags søppel eller hageavfall på borettslagets område, inkludert skråningen/dalen bak Trygve Ryens Vei.

D. OM STIKKVEIENE TIL HUSENE

Stikkveiene og områdene foran søppelkassene skal holdes rene og ordentlige av beboerne. I vinterhalvåret skal de måkes og strøs etter behov. Hver leieboer er ansvarlig for den del som tilligger hans leilighet, om ikke rekken har avtalt andre ordninger som sikrer måking og strøing.

BESKYTTET

Styret utarbeider praktiske retningslinjer for hvordan man fordeler arbeidet med måking, strøing og renhold av søppelkassehusene.

E. OM UTEAREALET UTENFOR LEILIGHETENE

Beboerne plikter å stelle den del av anlegget som naturlig sogner til de enkelte hus og som ikke er utlagt som fellesområder. Til stellet hører gressklipping, nødvendig vanning og raking av løv. Forøvrig har hvert hus ansvaret for stell av den del av fellesanlegget som det til enhver tid er blitt tildelt.

Hver enhet disponerer et område på 3 meter ut fra husveggen på havesiden, samt bed mellom hus og stikkvei/fortau på framsiden av husene. Utover dette vil dagens de facto disposisjonsrett til del av fellesareal utenfor hver enhet gjelde så lenge hver andelseier pleier området på en måte som ikke er til sjenanse for naboer.

Bygningsmessige endringer (eks. boder, skur, terrasser, delevegger, gjerde, utepeiser/griller, flaggstenger) er ikke tillatt uten at dette er skriftlig godkjent av Styret.

Beplantning (trær, hekker, o.l.) må ikke være til urimelig sjenanse for naboer (sol, utsikt). Beplantning med høyde over 180 cm må normalt unngås.
Trær/busker/slyngplanter som står inntil eller dekker vegger er ikke tillatt.

Beboere i enderekkehus kan, etter separate skriftlig avtale med Styret, disponere areal ut fra endevegg for hageformål der dette er hensiktsmessig. Følgende regler gjelder for denne disposisjonsretten:

1. Borettslaget forbeholder seg retten til å ta tilbake dette området senere om forutsetningene endrer seg.
2. Området kan være maks 2 meter ut fra veggen hvis ikke separat avtalt med Styret (skriftlig)
3. Det er ikke tillatt å sette opp gjerde uten at dette er avtalt separat med Styret (skriftlig).
4. Disponeringen er under forutsetning at dette vedlikeholdes tilfredsstillende og ikke er til sjenanse for naboer

§ 4. SPESIELLE REGLER

A. OM BRUK AV LEILIGHETEN

Beboerne er ansvarlig for et rimelig vedlikehold av egen leilighet.
Vannklosett og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller på annen måte som kan føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp. Det må heller ikke slås ut ildsfarlig eller særlig aggressive væsker f.eks. ufortynnede kjemikalier som syrer, baser eller fremkallingsvæsker m.m.

Beboerne plikter å kjenne til hvordan leilighetens hovedkran stenges av for å kunne begrense eventuell vannskade ved brudd på røranlegg. Beboere plikter også å gjøre seg kjent med hvor felles stoppekraner for egen rekke er lokalisert.

BESKYTTET

Likeledes plikter alle å sette seg inn i de alminnelige brannforebyggende regler samt for bruk av ildsfarlige væsker og de foreliggende muligheter for bekjempelse av brann. Enhver leieboer plikter å ha brannslukningsapparat og –varsler i henhold til enhver tid gjeldende regelverk.

Bruk av åpen ild utover faste godkjente installasjoner som ovner og peis, innvendig i leiligheten eller på balkong er ikke tillatt og er forbundet med fare. Bruk av grill i hagen er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for naboer.

Ettermontering av piper må godkjennes skriftlig av Styret, og må også godkjennes av offentlig myndighet. Den enkelte beboer er ansvarlig for at pipe og feiestige er godkjent og holdes i orden.

Til fellesanlegget må bare tilknyttes godkjente mottakerapparater, og det må bare benyttes tilkoblingsutstyr (ledninger) som er spesielt tilpasset anlegget (kontakt styret for opplysninger).
Private uteantenner for radio/radiosamband og fjernsyn som parabolantenner tillates ikke montert uten etter skriftlig godkjennelse av styret.

Nødvendig snørydding av tak tillates kun etter forordning av Styret.

B. OM BRUK AV GARASJENE

Leiere av borettslagets garasjer plikter å benytte disse i samsvar med de alminnelige ordensregler samt gjeldende brannforskrifter.. Garasjeeierne må selv sørge for renhold og nødvendig snømåking foran garasjen.
Unødig støy og reparasjonsarbeider utenfor garasjene er ikke tillatt. Vedlikehold av garasjedør er eget ansvar.
I henhold til gjeldende brannforskrifter er det kun tillatt å oppbevare følgende gjenstander/utstyr i garasjene:

- Bil
- Utstyr til bil
- Enkel hylle i enden av garasjen
- 5 liter bensin utover bilens tank
- Ski og sykler i rimelige mengder
- Skillevegger vil bli akseptert, men nye skillevegger vil ikke bli godkjent

Det er ikke tillatt å benytte strømuttak i garasjene til motorvarmere.

C. OM PÅBYGGING

Påbygging er kun tillatt etter skriftlig søknad og godkjenning av Styret og offentlig myndighet. Ved påbygging er den enkelte leieboer selv ansvarlig for alt utvendig vedlikehold av selve påbyggingsdelen. Borettslagets bygningsforsikring dekker også påbygginger.

D. OM TRAFIKK OG PARKERING

Stikkveier til husene og til lekeplassen er beregnet som gangveier og må først og

BESKYTTET

fremst forbeholdes gående trafikk. Kun høyst nødvendig kjøring er tillatt på stikkveiene til de enkelte leiligheter, og vedkommende leieboer gjøres da ansvarlig for skader kjøringen måtte påføre området.

Det er ikke tillatt å parkere på garasjeområdet utover nødvendig av og pålessing.

E. OM HUSDYR

Det er tillatt å holde husdyr (hund eller katt) basert på en skriftlig erklæring som skal underskrives av andelseier før anskaffelse av husdyr.

Gjeldende regler for hold av hund i borettslaget

1. Det er ikke tillatt å holde hund av raser som ikke er tillatt avlet i Norge, om ikke annet er godkjent skriftlig av Styret
2. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Lufting av hund på fellesarealet skal normalt ikke skje
3. Hundeeier må fjerne omgående ekskrementer fra borettslagets fellesområde

Følgende regler gjelder for hold av utekatt i borettslaget:

1. Alle eiere av katt forplikter seg til å delta på egne dugnader for å fjerne katteekskrementer fra Borettslagets fellesområde
2. Katter skal være kastrert/sterilisert eller få p-piller

Hold av andre dyr (unntatt smådyr i bur) må godkjennes særskilt (skriftlig) av styret.

Dyreholdet må ikke være til berettiget sjenanse for naboer.
Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre bygninger og grøntanlegg

F. OM TILFØYELSER OG ENDRINGER

Husordensreglene kan endres på borettslagets generalforsamling.

BESKYTTET

BESKYTTET

ERKLÆRING OM HUNDEHOLD I HØGDAVEIEN BORETTSLAG

1. Hunder skal føres i bånd på borettslagets område. Lufting av dyr på borettslagets område skal normalt ikke skje.

2. Det er ikke tillatt å holde hund av raser som ikke er tillatt avlet i Norge, om ikke annet er skriftlig godkjent av styret.

3. Undertegnede dyreeier erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre Høgdaveien Borettslag, f.eks ved skraping på dører og karmer, beskadigelse av blomster og grøntanlegg m.v. Eieren forplikter seg til omgående å fjerne ekskrementer fra veier, plener o.l.

4. Hundeholdet må ikke være til berettiget sjenanse for naboer.

5. Denne erklæring godtas som en del av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget.

Oslo, den _____

_____
Hunderase

_____
Andelseier

_____
For Høgdaveien Borettslag

BESKYTTET

ERKLÆRING OM KATTEHOLD I HØGDAVEIEN BORETTSLAG

1. Undertegnede dyreeier erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre Høgdaveien Borettslag, f.eks ved skraping på dører og karmer, beskadigelse av blomster og grøntanlegg m.v.

2. Undertegnede dyreeier forplikter seg til å delta på egne dugnader for å fjerne katteekskrementer fra borettslagets fellesområde.

3. Katter som er ute skal være kastrert/sterilisert eller få p-piller.

4. Denne erklæring godtas som en del av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget.

Oslo, den _____

_____
Beskrivelse av katten

_____
Andelseier

_____
For Høgdaveien Borettslag

BESKYTTET

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 254
HØGDAVEIEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HØGDAVEIEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

5. mai 2026 kl. 18:00, Abildsø gård.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Rett i etterkant av årsmøte vil det bli avholdt et beboermøte hvor vi skal snakke om saker mer uformelt. Styret skal gi en orientering om følgende:

-Takrehabilitering
-Status garasjer
-Eventuelt

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkommende forslag: Forebygging av skade fra trær
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomite
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i HØGDAVEIEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mari Helén Varøy er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Som fører av protokollen ble Bjørnar Sollie foreslått. Protokollvitner velges i det fysiske møtet.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 0254 Høgdaveien Borettslag.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf
3. Større rehabilitering og prosjekter.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 110.000

Sak 7

Innkommende forslag: Forebygging av skade fra trær

Forslag fremmet av:
Per Døvle

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forebygging av skade fra trær.

Dette forslaget fremmes etter en urolig natt til 13 mars i år.

Meteorologiske meldte gult farevarsel for vind og nedbør i østlandsområdet og resultatene i etterhånd er blant annet mange nedblåste trær, skader på kirketak ol.

Trærne syd for husene 14 - 32 i Trygve Ryens vei svaiet faretruende i vindkastene som kom opp i 24 sekundmeter samtidig med mye regn. Spesielt trærne i granhekken har blitt så høye at de med god margin vil treffe boligene hvis de blåser overende. Trolig vil vi beboere også være i fare hvis dette skjer.

Med advarslene om varmere, våtere og villere vær framover, er det et spørsmål om når og ikke om dette vil skje. Det er spesielt grantrærne med grunne røtter som utgjør det største problemet, men det kan også gjelde andre trær.

Vi foreslår derfor at borettslaget ved styret sørger for å forebygge skade på folk og bygninger ved å fjerne eller skifte ut trær som utgjør en potensiell fare.

Styrets innstilling
Styret viser til innsendt forslag om forebygging av skade fra trær bak boligene i Trygve Ryens vei partall (14–32).

Styret har forståelse for at trærne i området oppleves som usikre for flere beboere. Styret er også kjent med at det fra flere av trærne faller kvister og større grener. Bekymringen for sikkerhet tas på alvor.

Samtidig har styret undersøkt eiendomsforholdene og kan bekrefte at de aktuelle trærne ikke står på borettslagets eiendom. Trærne står på naboeiendomer:

- privat grunneier på gnr. 160/1339, regulert til turvei (langs Trygve Ryens vei 14–30), og

- Oslo kommune i området nær Trygve Ryens vei 32–34.

Borettslaget har dermed ikke myndighet til å gjennomføre tiltak som felling eller beskjæring på dette området.

Styret har vært, og er fortsatt, i dialog med Oslo kommune om knekte og skadde trær, særlig ved Trygve Ryens vei 34. Vi er også kjent med at både borettslaget og andre naboer tidligere har rettet henvendelser til kommunen om forholdene.

Bymiljøetaten og Plan- og bygningsetaten har tidligere vurdert tilsvarende bekymringer og konkludert med at det ikke foreligger umiddelbar fare som gir grunnlag for kommunalt pålegg. Kommunen har videre presisert at eventuelle tiltak må avklares direkte mellom berørte beboere og grunneier, da dette er et privatrettslig forhold regulert av naboloven.

Styret er kjent med at dette er en sak det er delte meninger om i borettslaget. Da saken sist var oppe på årsmøtet i 2020, ble det vedtatt å sette ned en beboergruppe bestående av beboere langs Trygve Ryens vei partall for å komme med forslag til løsning. Gruppen kom den gang ikke frem til enighet, og arbeidet har siden ligget brakk.

Styret mener likevel at beboernes bekymringer fortsatt bør tas på alvor. Siden det har kommet en rekke nye beboere i området siden 2020, foreslår styret at en slik beboergruppe etableres eller gjenopprettes, med formål å opptre samlet i dialog med grunneier. En felles henvendelse vil kunne stå sterkere, for eksempel med forslag om mulige sikkerhetstiltak som reduksjon av høyde eller annen skjøtsel, selv om grunneier tidligere ikke har ønsket fjerning av trærne. Styret er kjent med at andre naboer i nærområdet også har hatt dialog med grunneier i nyere tid, uten at dette har resultert i felling.

Styret understreker at borettslaget ikke kan opptre som juridisk part i saken, men kan bistå med praktisk tilrettelegging og støttefunksjoner knyttet til organisering og dialog.

Styrets forslag til vedtak

Forslaget om at borettslaget skal iverksette tiltak på trær sør for Trygve Ryens vei 14–32 avvises, da trærne ikke står på borettslagets eiendom og borettslaget dermed ikke har myndighet til å gjennomføre dette.

Styret anbefaler at berørte beboere organiserer seg i en beboergruppe og tar kontakt med grunneier for videre dialog om mulige sikkerhetstiltak. Styret kan bistå med praktisk tilrettelegging

Forslag til vedtak

Trær syd for Trygve Ryens vei 14-32 felles

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen har i perioden bestått av Anita Wold Ackerman og Pil Teisbo. Komiteen har hatt dialog med det sittende styret for å kartlegge hvilke behov styret ser for kommende periode. Styret uttrykte et tydelig ønske om medlemmer med engasjement for borettslaget, og gjerne også én som har lengre fartstid i borettslaget. Dagens styre består i hovedsak av relativt nye beboere, og det ble derfor vurdert som verdifullt å få inn personer som kjenner borettslagets historie og utvikling over tid.

I år er styreleder og to styremedlemmer på valg. To av styremedlemmene har gitt beskjed om at de ikke ønsker å stille til gjenvalg, noe som gjør behovet for nye kandidater ekstra viktig. Sittende styreleder Mari Helén Varøy ønsker å stille til gjenvalg for en periode til. Styremedlemer Helle Stenkløv og Kris Horntvedt har et år igjen av sin periode i styret.

For å finne aktuelle kandidater sendte valgkomiteen ut et informasjonsbrev til alle andelseiere på Vibbo, med en oppfordring om å melde interesse eller foreslå kandidater til styreverv. I tillegg har komiteen tatt direkte kontakt med beboere som vi har fått tips om som mulige kandidater. Vi har også gått rundt i borettslaget og banket på dører for å forsøke å verve interesserte medlemmer.

Til tross for arbeidet har ingen ønsket å stille til valg. Valgkomiteens arbeid fortsetter fram til årsmøtet.

Roller og kandidater

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

- Mari Helén Varøy

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Sak 9

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 medlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Mari Helén Varøy

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

- Helle Stenkløv

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport 2025

Det har vært avholdt 10 styremøter siden sist årsmøte, i tillegg til løpende e-postkontakt mellom styremedlemmene for å håndtere spørsmål og saker som gjelder driften av borettslaget. Arbeidet i styret har fungert godt. Styret følger opp HMS, kommuniserer med beboere og eksterne samarbeidspartnere, følger opp økonomi og behandler saker som gjelder drift, vedlikehold og utvikling av borettslaget. 2025 var et svært hektisk år for styret, det har vært flere større saker som har tatt mye tid for styret å følge opp.

Det foregående året har styret jobbet med følgende saker:

Julegrantenning:
Julegrantenning med godt oppmøte på lekeplassen har blitt en trivelig tradisjon i borettslaget.

Vår- og høstdugnad:
Gjennomført vår- og høstdugnad med bra oppmøte i 2025. Det ble plukket søppel, malt på garasjeanlegget, gjennomført nødvendig vedlikehold på lekeplassen, lagt ut jord flere steder i borettslaget. Det ble kuttet mye busker og trær på høstdugnaden. Det gamle plommetreet ved garasjen var rammet av sykdom, men det vil bli plantet plommetre et annet sted. Styret skal se på hva området der hvor plommetreet stod skal brukes til. Dugnadene er et viktig bidrag for å holde vedlikeholdskostnadene nede. Det ble kjøpt inn nye utebenker ved bruk av miljømidler fra OBOS, disse ble satt opp av flere i styret. De nye benkene er mye i bruk.

Lekeplassen:
Lekeplassen blir mye brukt, også av andre. I sommerhalvåret er det ulike aktiviteter som foregår der og den fungerer som en sosial møteplass. Lekeplassen blir ofte trukket frem som et sterkt kort i salgsøyemed. Til tider er det mye søppel der, og alle som bruker lekeplassen har et ansvar for å holde den i orden. Det skal gjennomføres lekeplasskontroll i 2026, og vi regner med at klatrestativet ikke vil få fornyet godkjenning, basert på forrige kontroll. Om vinteren er det skøytebane på lekeplassen, og det er viktig at vi er flinke til å måke banen når snøen kommer. Stor takk til Morten, Gunnar og resten av isgjengen!

Leie av lift:
Det ble leid lift i august, en rekke andeler ble malt i den anledning. Neste gang det vil bli leid inn lift er i 2028. Alle har ansvar for å male sin andel. Borettslaget kjøper hvert år inn maling til beboere som ønsker å male.

HMS-rutiner:
Styret har fulgt opp HMS-rutiner og planer. Styret er tilfreds med OBOS sin HMS-løsning. Det ble i slutten av august 2020 gjennomført brannvernkontroll fra Norsk Brannvern i borettslaget. Alle andeler fikk nye brannslukkere, og alle avvik ble rettet opp. Det er viktig at alle husstander jevnlig sjekker sine slukkere og varslere. Det ligger informasjon om dette på Vibbo.

Vannlekkasjer:
Fortsatt utfordringer med flere vannlekkasjer på takene i borettslaget, disse har som tidligere informert om ulike årsaker og forekommer på ulike rekker. .

Takutbedring:
Etter at årsmøte i fjor bestemte at man kunne gå videre med et forprosjekt til takutbedring ga styret oppdraget til Norconsult. De leverte en rapport i slutten av mars 2026. Styret vil innhente oppdaterte tilbud basert på denne rapporten. Med det antall lekkasjer som er i borettslaget, og klimaendringene som gir mer ekstrem vær så må styret fortsatt ha fokus på takutbedring. Styret vil informere mer på beboermøte i etterkant av årsmøte.

Hagegruppen:
Hagegruppen er godt etablert, men tar gjerne imot flere medlemmer. Det er åpent for alle i borettslaget å være med i hagegruppen.

Garasjeprosjektet:
Styret har ikke arbeidet med garasjeprosjektet det siste året. Tilstanden på anlegget er fremdeles dårlig.

Ny TV/Internett-avtale:
Som informert om på fjorårets årsmøte hentet styret inn tilbud på ny TV/Internett-avtale da Telia avtalen hadde utløp. Det ble vurdert tre ulike leverandører i tillegg til å fortsette videre med Telia. Fra 1.februar 2026 inngikk borettslaget en ny avtale med Telenor. Overgangen gikk veldig fint, og styret opplever at den nye avtalen fungerer bra.

Asfaltering:
Det ble asfaltert foran øvre garasjedekke på høsten i fjor. Dessverre holdt ikke entreprenør seg til avtalt området og asfalterte lengre inn mot garasjene. Da dette ble gjort mot slutten av sesongen så kunne dette ikke utbedres. Styret har klaget på arbeidet, og holder fortsatt i denne saken, da ansvarlig entreprenør mener at de har utbedret godt nok. Styret vil muntlig oppdatere på situasjonen på årsmøte.

Ny vaktmesteravtale:
Karlsen vaktmester sa opp avtalen med oss, og styret hentet inn tilbud fra 6 firmaer, det ble gjort en grundig jobb, og vi valgte Borettslagsservice som har oppstart fra 1. april. Styret vil følge nøye med i oppstartsfasen. Styret har derfor også sagt opp vinteravtalen med Vaktmester Andersen. Det vil være overlapp i april grunnet oppsigelsestid og bytte av tjenester. Den nye avtalen er noe rimeligere enn de tidligere avtalene.

Søknader fra beboere:
Styret har behandlet flere søknader fra beboere om planting av hekk, platting, bod, verandaer og plassering av varmepumper. Alt dette er søknadspliktig til styret, og det ligger retningslinjer for godkjente størrelser på Vibbo. Styret opplever at det er mer omfattende søknader, at flere ønsker å bygge trapp, større verandaer osv. Våre husordensregler viser at hver andel disponerer 3 m som er «personlig hage», resten er fellesområdet. Det er noen retningslinjer, og også en del presedens i borettslaget på hva som godkjennes og ikke.

Beboersaker:
Styret har i løpet av perioden brukt tid på flere ulike saker som involverer uenigheter om ansvar for vedlikehold og ulike klagesaker. Vi ønsker å understreke at styret alltid søker å finne løsninger som ivaretar borettslagets interesser og samtidig viser forståelse for beboernes situasjon. Vi vil oppfordrer alle beboere til å være rause og hyggelige med hverandre (og styret), slik at vi sammen kan skape et godt og inkluderende bomiljø.

Avfallsproblematikk:
Den siste tiden har det blitt mer hensatt avfall på borettslagets områder. Avfall skal kastet i søppelkassene, eller levere til Ryen/Grønmo gjenvinning. Det er ikke tillatt å hensette søppel på vårt området.

Utskiftning av vinduer
Etter at årsmøte vedtok at vi skulle gå videre med utskiftning av vinduer ble det gjennomført påmelding via styret. Det var ikke så stor interesse for å skifte ut vinduer. Det var to firmaer som leverte tilbud, hvorav det ene trakk seg/meldte oppbud og det andre firmaet leverte et veldig dyrt tilbud. Styret har gjennomført befaring med et nytt firma og venter på tilbakemelding av disse.

Til generalforsamlingen i Høgdaveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Høgdaveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 16. april 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

HØGDAVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950428287, KLIENTNR. 254

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**480 395**	**403 857**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		228 436	202 691
Tilbakeføring av avskrivning	14	42 163	42 163
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-178 074	-165 178
Innsk. øremerk. bankkto		-2 296	-3 137
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**90 229**	**76 539**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**570 624**	**480 395**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		629 033	522 811
Kortsiktig gjeld		-58 410	-42 416
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**570 624**	**480 395**

HØGDAVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950428287, KLIENTNR. 254

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 949 480	3 531 813	3 808 000	3 808 000
Andre inntekter	3	36 495	16 058	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 985 975**	**3 547 871**	**3 808 000**	**3 808 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-15 000	-25 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-110 000
Avskrivninger	14	-42 163	-42 163	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 500	-11 625	-10 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-125 910	-121 065	-129 000	-134 805
Konsulenthonorar		-62 896	-125 228	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	7	-604 688	-235 470	-463 000	-400 000
Forsikringer		-311 926	-271 899	-345 000	-382 600
Kommunale avgifter	8	-1 238 066	-1 202 699	-1 139 000	-1 234 667
Energi/fyring	9	-12 421	-10 727	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-452 630	-427 358	-468 000	-378 502
Andre driftskostnader	10	-239 504	-209 162	-328 000	-339 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 202 395**	**-2 760 085**	**-3 042 000**	**-3 075 074**
DRIFTSRESULTAT		**783 580**	**787 786**	**766 000**	**732 926**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 124	5 405	0	0
Finanskostnader	12	-559 268	-590 500	-363 000	-508 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-555 144**	**-585 095**	**-363 000**	**-508 000**
ÅRSRESULTAT		**228 436**	**202 691**	**403 000**	**224 926**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		228 436	202 691		

HØGDAVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950428287, KLIENTNR. 254

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 957 700	4 957 700
Tomt		1 086 429	1 086 429
Andre varige driftsmidler	14	126 490	168 653
Øremerkede bankinnskudd		90 767	91 696
SUM ANLEGGSMIDLER		**6 261 386**	**6 304 477**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	33 068
Forskuddsbetalte kostnader		48 701	116 175
Andre kortsiktige fordringer	15	5 564	0
Driftskonto OBOS-banken		567 362	366 413
Sparekonto OBOS-banken		7 406	7 156
SUM OMLØPSMIDLER		**629 033**	**522 811**
SUM EIENDELER		**6 890 419**	**6 827 289**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 58		5 800	5 800
Udekket tap	16	-4 282 265	-4 510 701
SUM EGENKAPITAL		**-4 276 465**	**-4 504 901**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	9 502 143	9 680 217
Borettsinnskudd	18	1 523 200	1 523 200
Avsetning bomiljøtiltak		83 132	86 357
SUM LANGSIKTIG GJELD		**11 108 475**	**11 289 774**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		50 035	2 420
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 150 000)		0	0
Påløpte renter		2 811	3 200
Annen kortsiktig gjeld	19	5 564	36 796
SUM KORTSIKTIG GJELD		**58 410**	**42 416**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 890 419**	**6 827 289**

Pantstillelse	20	12 523 200	12 523 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.04.2026
Styret i Høgdaveien Borettslag

Mari Helén Varøy	Pil Emilie Teisbo	Mathias Kaae Jensen
Kris Alexander Horntvedt	Helle Stenkløv	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	141 232
Felleskostnader	3 247 560
Garasje	104 400
Tv/Internett	438 480
Leietillegg påbygg	17 808
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 949 480**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Obos bomiljøtiltak	21 495
Tilskudd	150 000
Tilskudd	165 000
Faktura obos prosjekt	-300 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**36 495**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 690**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-90 000
SUM STYREHONORAR	**-90 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 500
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 500**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-119 728
Drift/vedlikehold VVS	-156 798
Drift/vedlikehold elektro	-7 813
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-240 623
Drift/vedlikehold brannsikring	-54 765
Egenandel forsikring	-24 000
Kostnader dugnader	-961
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-604 688**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-141 140
Vann- og avløpsgebyr	-702 685
Feie- og tilsynsgebyr	-6 318
Renovasjonsgebyr	-387 923
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 238 066**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-12 421
SUM ENERGI / FYRING	**-12 421**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-11 575
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 228
Annen leiekostnad	-2 800
Diverse utstyr	-5 817
Annet driftsmateriale	-530
Vaktmestertjenester	-119 929
Renhold ved firmaer	-31 043
Snørydding	-39 006
Andre driftskostnader	-2 068
Trykksaker	-3 465
Andre kontorkostnader	-1 211
Porto	-60
Kontingenter	-11 600
Bank- og kortgebyr	-2 470
Velferdskostnader	-704
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-239 504**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 546
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 546
Andre renteinntekter	32
SUM FINANSINNTEKTER	**4 124**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-556 996
Renter på leverandørgjeld	-2 000
Renter og provisjon kassekreditt	-272
SUM FINANSKOSTNADER	**-559 268**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	4 957 700
SUM BYGNINGER	**4 957 700**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.149/bnr.598
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

garasjeanlegg		
Tilgang 2019	421 626	
Avskrevet tidligere	-252 976	
Avskrevet i år	-42 163	
		126 488
Lekeapparat		
Tilgang 2015	31 860	
Avskrevet tidligere	-31 859	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	1 307 739	
Avskrevet tidligere	-1 307 738	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**126 490**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-42 163**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Felleskostnader - gjelder 2026	5 564
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 564**

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,40 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2019	-10 858 141	
Nedbetalt tidligere	1 177 924	
Nedbetalt i år	178 074	
		-9 502 143
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-9 502 143**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1964	-1 523 200
Tilleggsinnskudd	
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 523 200**

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Restanse obos factoring	-5 564
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-5 564**

NOTE 20
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 523 200
Pantelån	9 502 143
TOTALT	**11 025 343**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 957 700
Tomt	1 086 429
TOTALT	**6 044 129**

Større vedlikehold og rehabilitering

År	Tiltak	Beskrivelse
2025	Drenering	Ferdigstilt drenering gavlvegg Trygve Ryens vei 1.
2025	Asfaltering	Asfaltert øvre garasjedekke
2024	Taknedløp	Utbedret brudd i taknedløp utenfor Trygve Ryens vei 8, 10 og 14.
2022	Utelys	Montert nye utelys langs garasjen, samt flere gavlvegger i borettslaget
2021	Lekeplass	Nytt huskestativ etablert og gammelt huskestativ fjernet som følge av HMS-krav. Lekeplasskontroll gjennomført
2021	Inngangsparti	Trygve Ryens vei 30 og 32 utbedret setningsskader mellom fortau og inngangsparti.
2019	Parkering	Nye parkeringsplasser og bedre innkjørsel Høgdaveien. Ny fellesgarasje.
2015 - 2016	Drenering	Drenering av hele borettslaget, nye trapper inngangspartier, asfaltering av alle stikkveier og nytt nedgravd søppelanlegg.
2010	Ferdigstillelse takrehabilitering	
2009	Takrehabilitering	
2008	Drenering, trefelling samt malerarbeid.	Reparert drenering mot dalen, samt planert og sådd til. Beising vestvendt vegg i Høgdaveien samt Trygve Ryens vei, ulike nummer og takvegger Trygve Ryens vei, like nummer. Trær felt mot sydlig naboeiendom. Fjernet lekeapparat av HMS-hensyn.
2007	Drenert i dalen, satt ned kum ved TRV 32	Fjernet trær ved dalen og planert ut i dalen. Gravet opp og lagt gress ved enden av garasjeanlegget. Fjernet

		hekk ved lekeplassen. Opprettet to nye parkeringsplasser ved rundkjøringen.
2006	Utbedret drenering mellom hus 9 og 10.	Fjernet trær i dalen samt planert ut og gjort i stand til friarealet. Ferdigstillelse av takene i Trygve Ryens vei, inkludert garasjeanlegget. Beiset i Trygve Ryens vei parallelle tall.
2005	Opprettet 2 nye parkeringsplasser	Opprettet 2 nye parkeringsplasser ved garasjeanlegg. Skiftet takbelegg, endevegger og møner i TRV partall (gjelder 22 leiligheter). Skiftet tak belegg, takrenner og reparert undertak på garasjeanlegget. Installert miljøstasjon ved Trygve Ryens vei 2.
2004	Laget mur ved garasjeanlegget	Skiftet huske på lekeplassen. Gravet på enden av TRV 2 pga lekkasje (sopp). Opprettet 4 søppelkasse stasjoner og satt opp søppelkassehus. Fjernet bingene og gammel asfalt der søppelkassene har stått tidligere.
2003	Drenert utenfor rekke 10	Fjernet mange trær og røtter ved garasjeanlegget og nederst i TRV.
2002	Rehabilitert garasjeanlegget	Byttet garasjeporter, oppdatert elektriske anlegget og montert nye utelys. Drenering utenfor rekke 7, fjernet en del trær på kollen og plantet gress. Skiftet postkassestativ.
2001	Utelys mellom rekkene	Rensing av overvannsledning Høgdaveien 1 og Trygve Ryensvei 25.
2000	Beising av syd/vestvegger	Våtromsrapport om teknisk tilstand. Utskifting av tømmermannspanel ved

		søppelkasser/tørkebåser. Drenering utenfor 8 og 9.
1999	Asfaltert garasjebakke	Tilstandsrapport økonomi og teknisk tilstand.
1998	Tilstandsrapport på tak og beslag	
1997	Asfaltert alle gang- og kjøreveier	Utskifting av frontpanel på husene 1-6. Avrette alle steintrapper.
1996	Fornyelse av lekeplassen	
1995	Utbedring/fornyelse av internt ledningsnett	
1994	Beising av syd- og vestvegger	
1993	Utskifting av takrenner, stoppekraner.	Utarbeidet tilstandsrapport for husene. Denne danner grunnlag for borettslagets vedlikeholdsprogram.
1992	Rehabilitering av spillvannsledning	
1990	Omlegging av avløpsrør	
1988	Opprustning av uteområdet	asfaltering, beplantning og lekeapparater

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 5.05.26
Selskapsnummer: 254 **Selskapsnavn:** HØGDAVEIEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for HØGDAVEIEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950428287
Møtet ble avholdt 5. mai kl. 18:00, Abildsø gård.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Mari Helén Varøy er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Som fører av protokollen ble Bjørnar Sollie foreslått. Protokollvitner velges i det fysiske møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Knut-Anders Ek er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 110.000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Innkommende forslag: Forebygging av skade fra trær

Fremmet av: Per Døvle

Forebygging av skade fra trær.

Dette forslaget fremmes etter en urolig natt til 13 mars i år.

Meteorologiske meldte gult farevarsel for vind og nedbør i østlandsområdet og resultatene i etterhånd er blant annet mange nedblåste trær, skader på kirketak ol.

Trærne syd for husene 14 - 32 i Trygve Ryens vei svaiet faretruende i vindkastene som kom opp i 24 sekundmeter samtidig med mye regn. Spesielt trærne i granhekken har blitt så høye at de med god margin vil treffe boligene hvis de blåser overende. Trolig vil vi beboere også være i fare hvis dette skjer.

Med advarslene om varmere, våtere og villere vær framover, er det et spørsmål om når og ikke om dette vil skje. Det er spesielt grantrærne med grunne røtter som utgjør det største problemet, men det kan også gjelde andre trær.

Vi foreslår derfor at borettslaget ved styret sørger for å forebygge skade på folk og bygninger ved å fjerne eller skifte ut trær som utgjør en potensiell fare.

Styrets innstilling
Styret viser til innsendt forslag om forebygging av skade fra trær bak boligene i Trygve Ryens vei partall (14–32).

Styret har forståelse for at trærne i området oppleves som usikre for flere beboere. Styret er også kjent med at det fra flere av trærne faller kvister og større grener. Bekymringen for sikkerhet tas på alvor.

Samtidig har styret undersøkt eiendomsforholdene og kan bekrefte at de aktuelle trærne ikke står på borettslagets eiendom. Trærne står på naboeiendomer:

- privat grunneier på gnr. 160/1339, regulert til turvei (langs Trygve Ryens vei 14–30), og

- Oslo kommune i området nær Trygve Ryens vei 32–34.

Borettslaget har dermed ikke myndighet til å gjennomføre tiltak som felling eller beskjæring på dette området.

Styret har vært, og er fortsatt, i dialog med Oslo kommune om knekte og skadde trær, særlig ved Trygve Ryens vei 34. Vi er også kjent med at både borettslaget og andre naboer tidligere har rettet henvendelser til kommunen om forholdene.

Bymiljøetaten og Plan- og bygningsetaten har tidligere vurdert tilsvarende bekymringer og konkludert med at det ikke foreligger umiddelbar fare som gir grunnlag for kommunalt pålegg. Kommunen har videre presisert at eventuelle tiltak må avklares direkte mellom berørte beboere og grunneier, da dette er et privatrettslig forhold regulert av naboloven.

Styret er kjent med at dette er en sak det er delte meninger om i borettslaget. Da saken sist var oppe på årsmøtet i 2020, ble det vedtatt å sette ned en beboergruppe bestående av beboere langs Trygve Ryens vei partall for å komme med forslag til løsning. Gruppen kom den gang ikke frem til enighet, og arbeidet har siden ligget brakk.

Styret mener likevel at beboernes bekymringer fortsatt bør tas på alvor. Siden det har kommet en rekke nye beboere i området siden 2020, foreslår styret at en slik beboergruppe etableres eller gjenopprettes, med formål å opptre samlet i dialog med grunneier. En felles henvendelse vil kunne stå sterkere, for eksempel med forslag om mulige sikkerhetstiltak som reduksjon av høyde eller annen skjøtsel, selv om grunneier tidligere ikke har ønsket fjerning av trærne. Styret er kjent med at andre naboer i nærområdet også har hatt dialog med grunneier i nyere tid, uten at dette har resultert i felling.

Styret understreker at borettslaget ikke kan opptre som juridisk part i saken, men kan bistå med praktisk tilrettelegging og støttefunksjoner knyttet til organisering og dialog.

Styrets forslag til vedtak

Forslaget om at borettslaget skal iverksette tiltak på trær sør for Trygve Ryens vei 14–32 avvises, da trærne ikke står på borettslagets eiendom og borettslaget dermed ikke har myndighet til å gjennomføre dette.

Styret anbefaler at berørte beboere organiserer seg i en beboergruppe og tar kontakt med grunneier for videre dialog om mulige sikkerhetstiltak. Styret kan bistå med praktisk tilrettelegging

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Trær syd for Trygve Ryens vei 14-32 felles
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Forslag 1 er trukket. Nytt forslag til vedtak: Styret innhenter uavhengig ekseprtise for å vurdere risiko for trevelt og evt. juridisk ekspertise som kan bistå med videre initativ overfor eier av trærne.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen har i perioden bestått av Anita Wold Ackerman og Pil Teisbo. Komiteen har hatt dialog med det sittende styret for å kartlegge hvilke behov styret ser for kommende periode. Styret uttrykte et tydelig ønske om medlemmer med engasjement for borettslaget, og gjerne også én som har lengre fartstid i borettslaget. Dagens

styre består i hovedsak av relativt nye beboere, og det ble derfor vurdert som verdifullt å få inn personer som kjenner borettslagets historie og utvikling over tid.

I år er styreleder og to styremedlemmer på valg. To av styremedlemmene har gitt beskjed om at de ikke ønsker å stille til gjenvalg, noe som gjør behovet for nye kandidater ekstra viktig. Sittende styreleder Mari Helén Varøy ønsker å stille til gjenvalg for en periode til. Styremedlemer Helle Stenkløv og Kris Horntvedt har et år igjen av sin periode i styret.

For å finne aktuelle kandidater sendte valgkomiteen ut et informasjonsbrev til alle andelseiere på Vibbo, med en oppfordring om å melde interesse eller foreslå kandidater til styreverv. I tillegg har komiteen tatt direkte kontakt med beboere som vi har fått tips om som mulige kandidater. Vi har også gått rundt i borettslaget og banket på dører for å forsøke å verve interesserte medlemmer.

Til tross for arbeidet har ingen ønsket å stille til valg. Valgkomiteens arbeid fortsetter fram til årsmøtet.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Mari Helén Varøy

Følgende stilte til valg:
Mari Helén Varøy

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Fredrik Blanck
Baste Brudvik
Julie Thue Lind

Følgende stilte til valg:
Fredrik Blanck
Baste Brudvik
Julie Thue Lind

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mathias Kaae Jensen
Pil Emilie Teisbo

Følgende stilte til valg:
Mathias Kaae Jensen
Pil Emilie Teisbo

9. Valgkomite

Medlem valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Pil Emilie Teisbo

Følgende stilte til valg:
Pil Emilie Teisbo

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Mari Helén Varøy

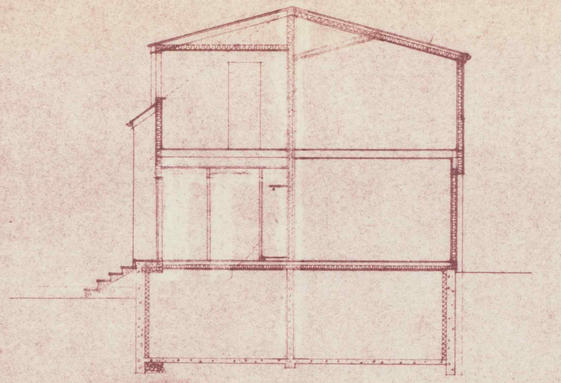
Følgende stilte til valg:
Mari Helén Varøy

Varadelegat (1 år)

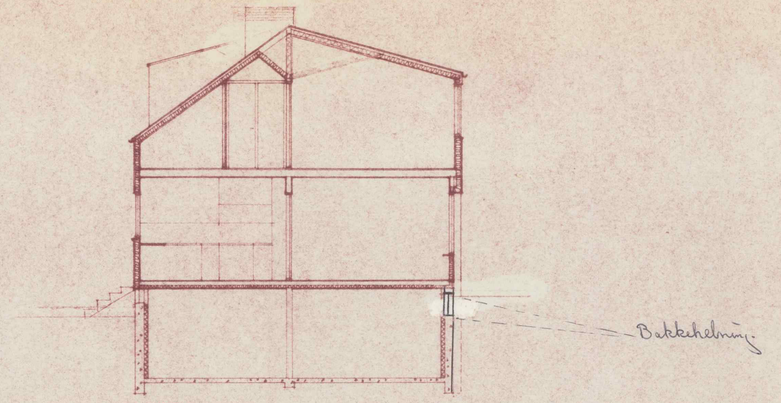
Følgende ble valgt:
Helle Stenkløv

Følgende stilte til valg:
Helle Stenkløv

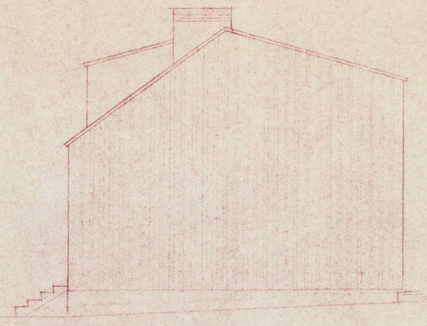
A-B



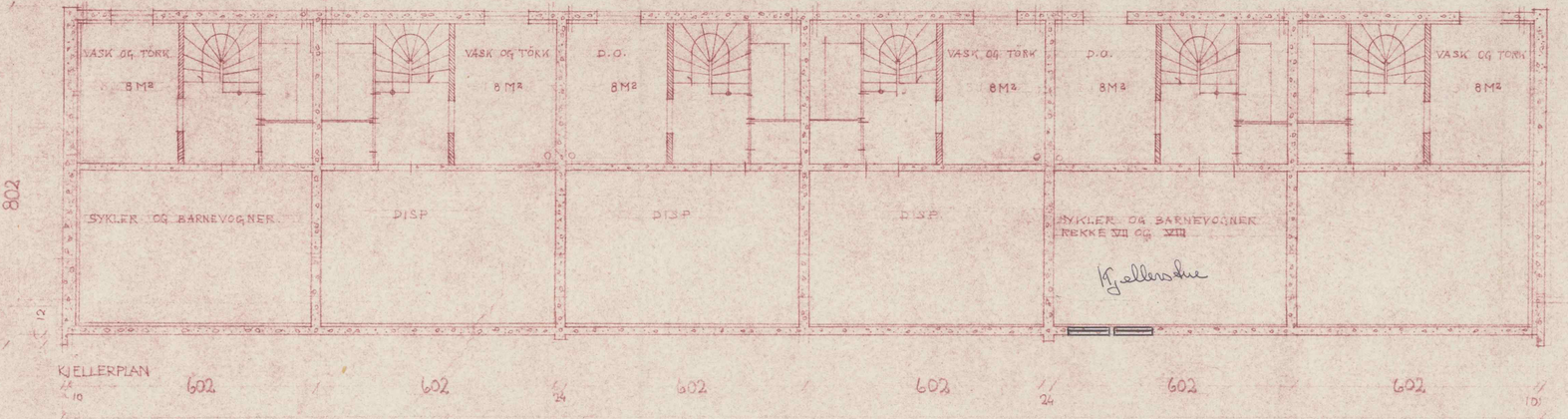
SNITT A-A



SNITT B-B



GAVL



KJELLERPLAN

NOV 62

KJELLERTRAPP FJERNET, NYE HOVEDMÅL PÅFØRT

OKT 62

BL 116 OBOS HØGDAVEIEN, MANGLERUD FELT N

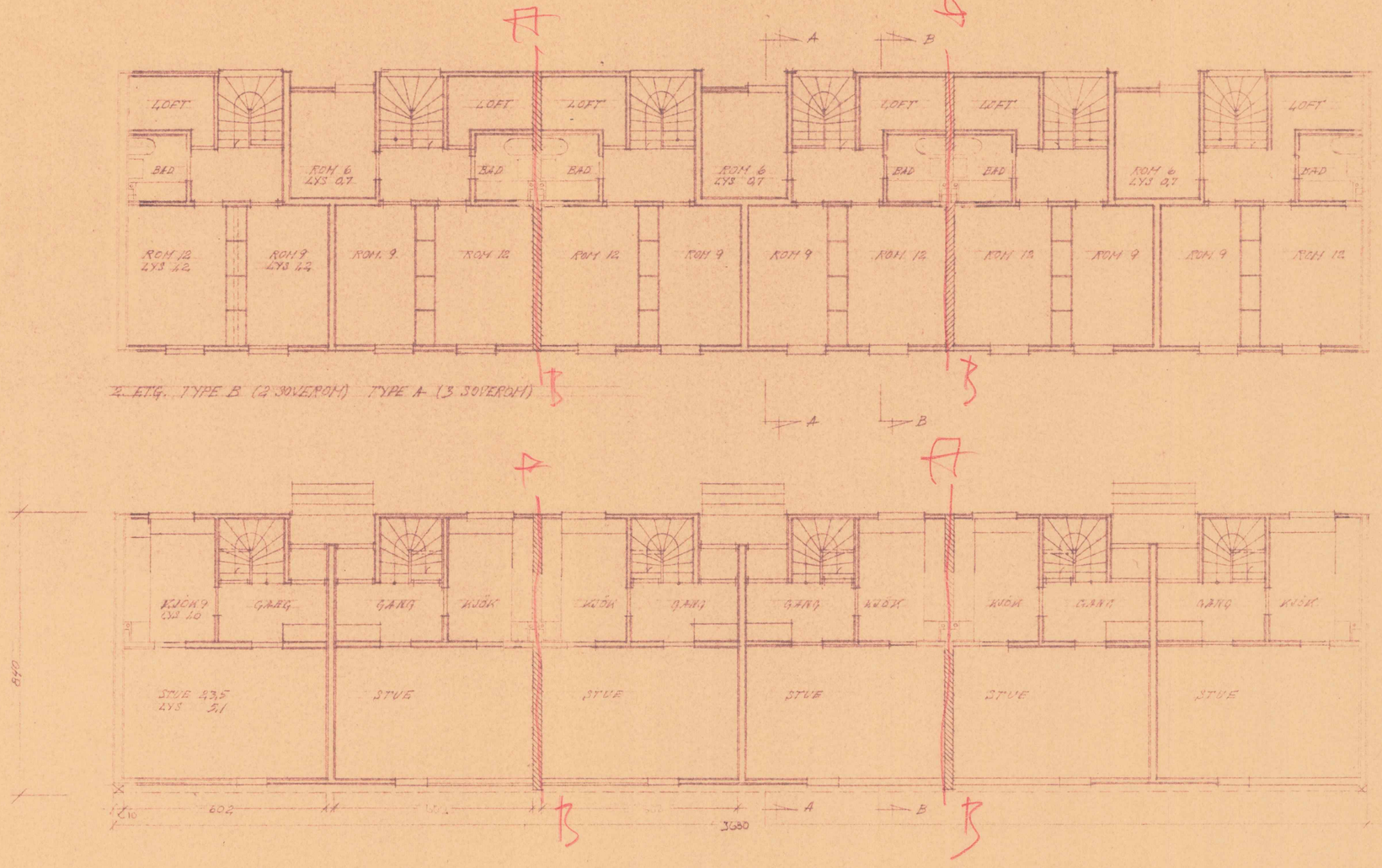
MÅL 1:100 KJ.PLAN, SNITT OG GAVL. REKKE VI

EYVIND MOESTUE, ARKITEKT MNAL

OKT. 61

JUNI 61

A-B

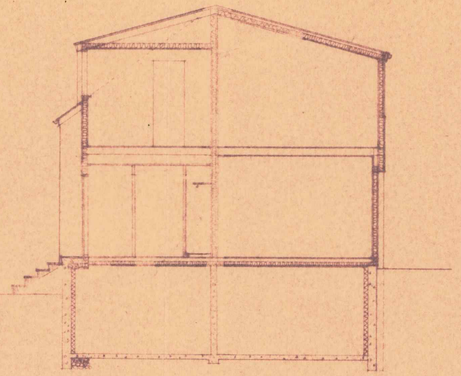


4

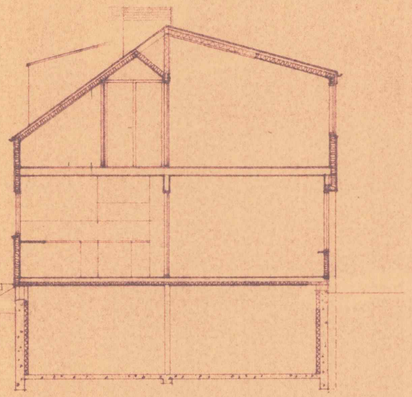
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 8 NOV 1962

BL 115 OBOS HØGDAVEIEN, MANGLERUD FELT N
MÅL 1:100 PLAN 1. OG 2. ETG. REKKE VI OKT 62.
EYVIND MOESTUE, ARKITEKT MNAL. OKT 61.

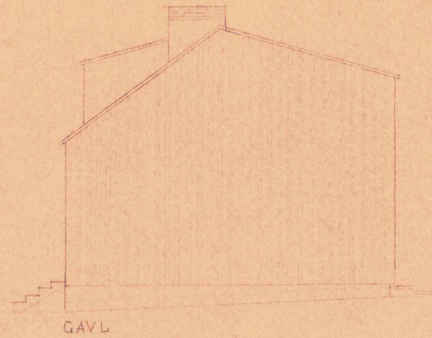
A-B



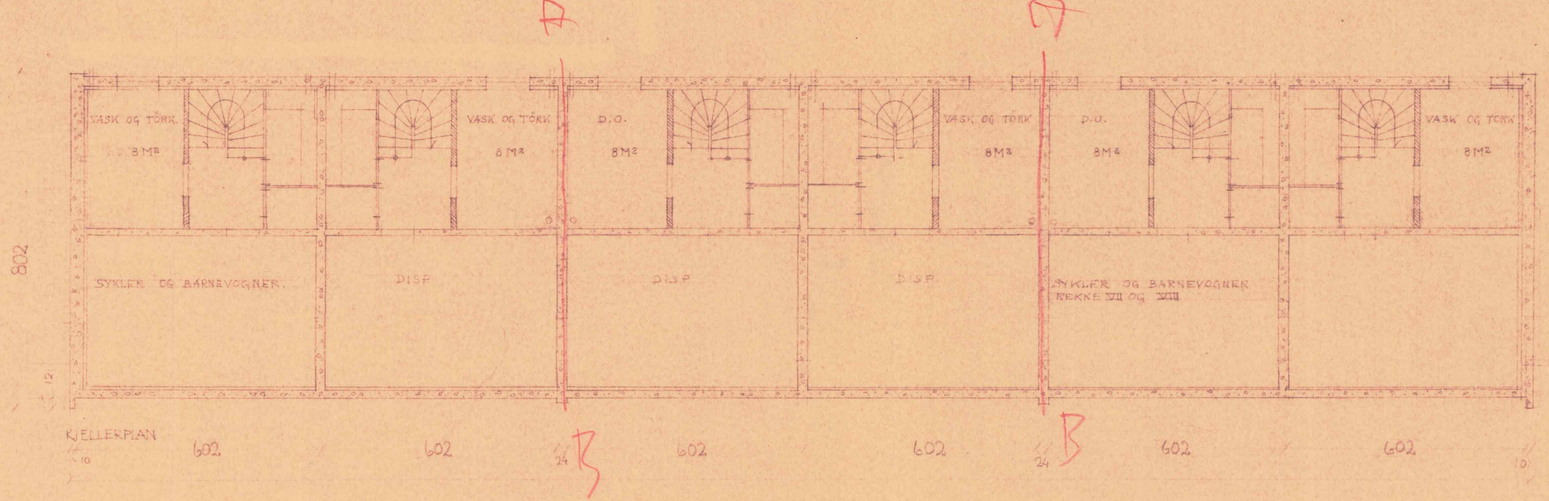
SNITT A-A



SNITT B-B



GAVL



KJELLERPLAN

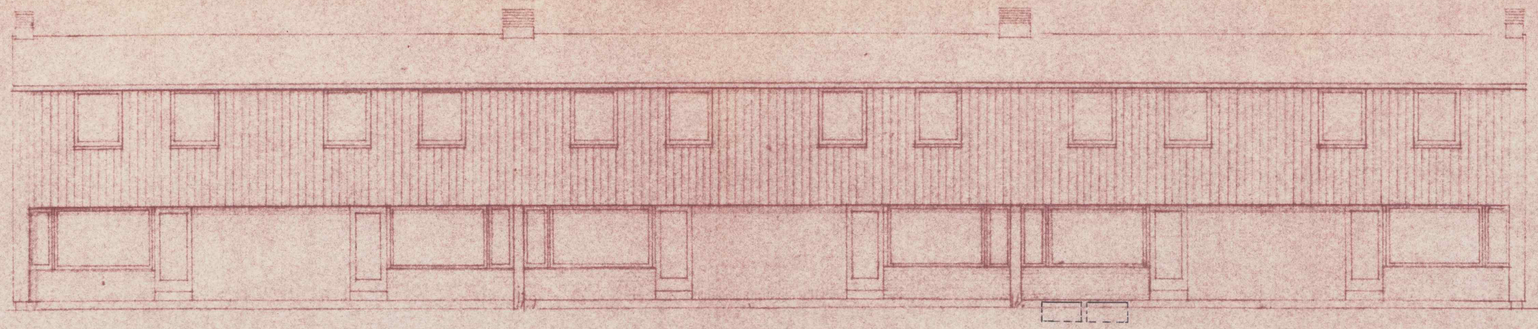
5

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 8 NOV 1962

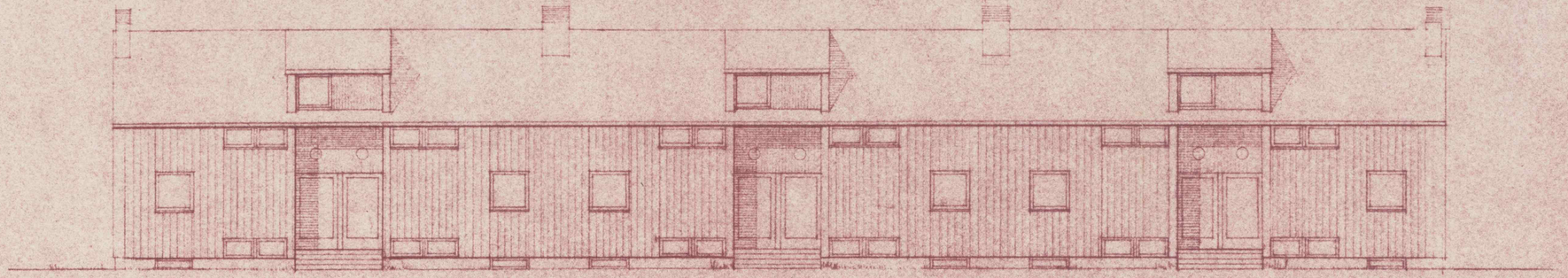
KJELLERTRAPP FJERNET. NYE HOVEDMÅL PÅFØRT OKT 62

BL 116 OBOS HØGDAVEIEN, MANGLERUD FELT N
MÅL 1:100 KJ.PLAN, SNITT OG GAVL. REKKE VI OKT. 61
EYVIND MOESTUE, ARKITEKT MNAL JUNI 61

A-B



SYDVEST-FASADE

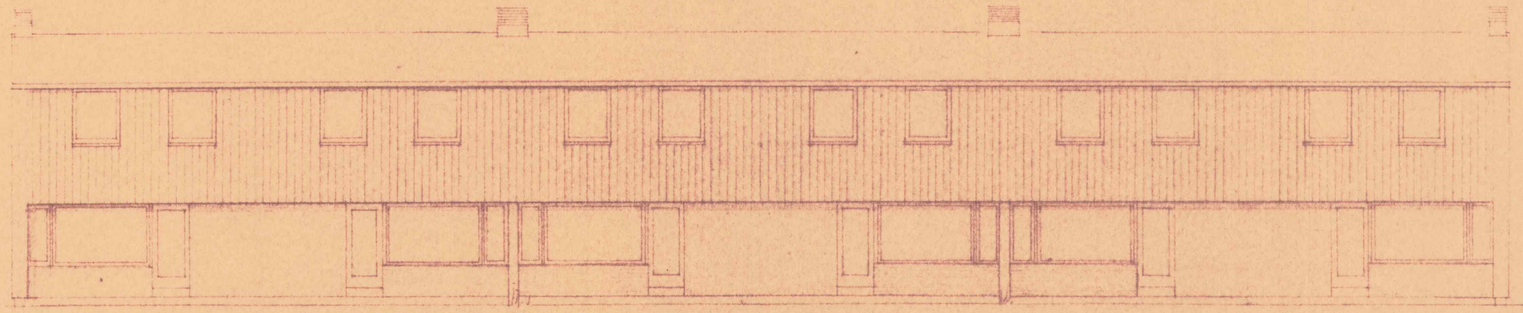


NORDØST-FASADE

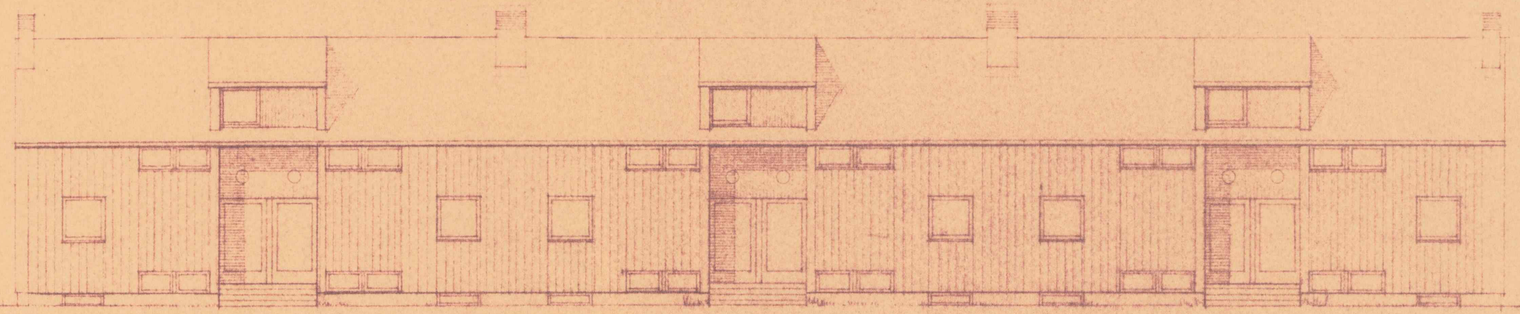
2

BL. 1171 OBOS, HØGDAVEIEN MANGLERUD FELT N OKT 1962
MÅL 1:100 LANGFASADER, REKKE VI JUNI 1962
EYVIND MOESTUE, ARKITEKT MNAL OKT. 1961
PER CARLSEN. ARKITEKT MNAL JUNI 1961

A-B



SYDVESTFASADE



NORDØSTFASADE

6

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 8 NOV 1962

BL. 117 OBOS, HØGDAVEIEN MANGLERUD FELT N OKT. 1962
MÅL 1:100 LANGFASADER, REKKE VI JUNI 1961
OKT. 1961
EYVIND MOESTUE, ARKITEKT MNAL JUNI 1961
PER CARLSEN ARKITEKT MNAL

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

KOPI

Oslo, den 9.juni 1967.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.149,bnr.375,Högdaveien 5a,b,c,d,e,f.

Journalnr.
61/2470

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
14/6-66.

Bygningens art
Rekkehus VI.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag,Hammersborg Torg 1,Oslo 1.

Byggemelder
Arkitekt Eyvind Moestue,Torggaten 1,Oslo 1.

Ansvarshavende
Byggmester Leif Hannemyr,Moderne Bygg A/S,Etterstadsletta 3,Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

T.Busch
Distriktsingeniør

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

Skjema C-18. 3000. R.A 7538/66. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

KOPI

Oslo, den 9.juni 1967.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.149,bnr.375,Högdaveien 5a,b,c,d,e,f.

Journalnr.
61/2470

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
14/6-66.

Bygningens art
Rekkehus VI.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag,Hammersborg Torg 1,Oslo 1.

Byggemelder
Arkitekt Eyvind Moestue,Torggaten 1,Oslo 1.

Ansvarshavende
Byggmester Leif Hannemyr,Moderne Bygg A/S,Etterstadsletta 3,Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

T.Busch
Distriktsingeniør

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

Skjema C-18. 3000. R.A 7538/66. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innsetting av vindu i kjeller.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Högdaveien 5 E	Gnr. 149, bnr. 598	76/189

Byggherre

Georg Johansen
Högdaveien 5 E

OSLO 6.

Ansvarshavende

OF/GS

Dato
21. juli 1976.

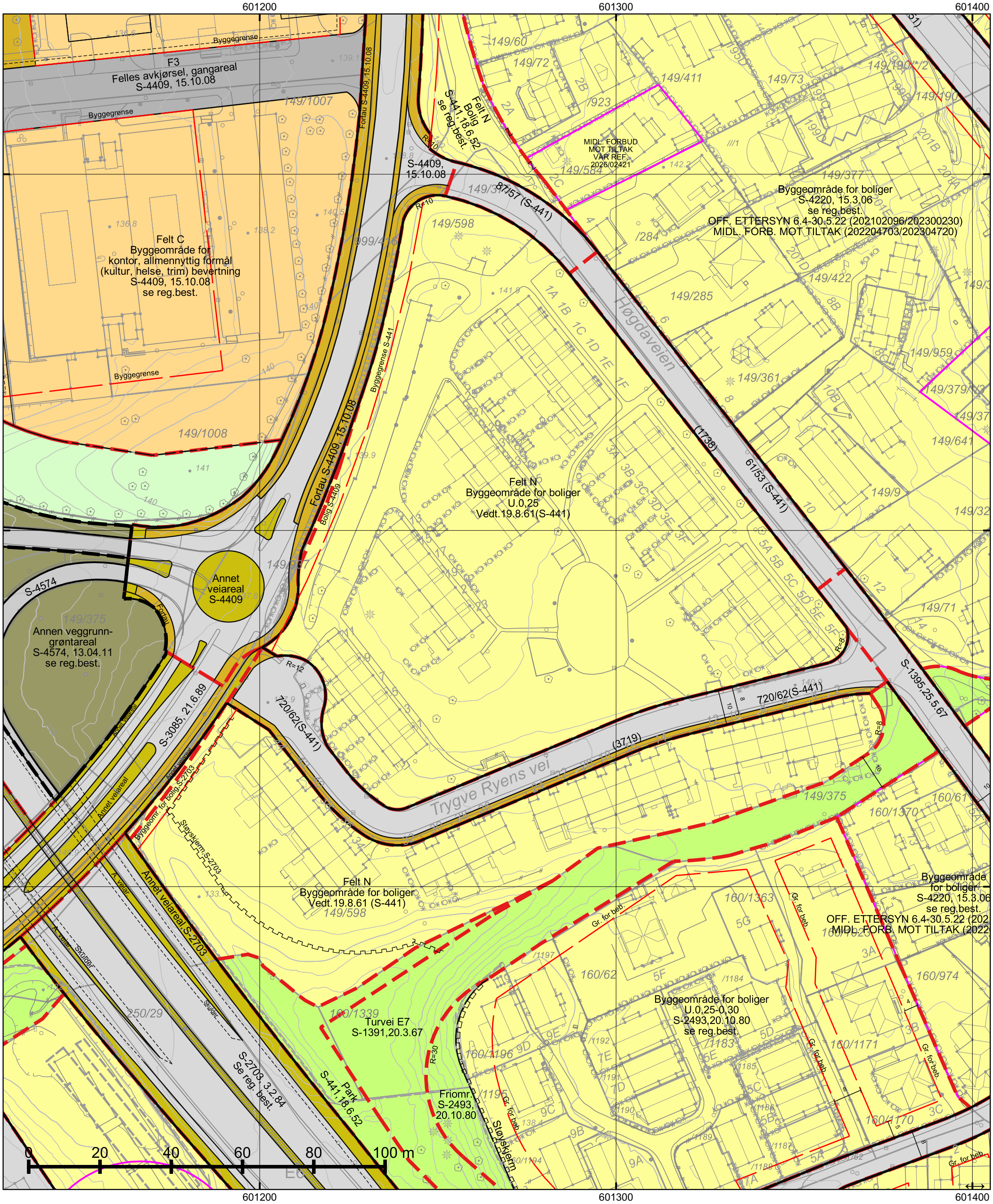
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O. Fjellanger

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

Ski. C-16. ANDVORD.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.08.2026
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, KDP-7
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 161496/ 86537787
Adresse: Høgdaveien 5
Gnr/Bnr: 149/598
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 144 - Forr./bolig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 613 - Parkbelte i industristrøk

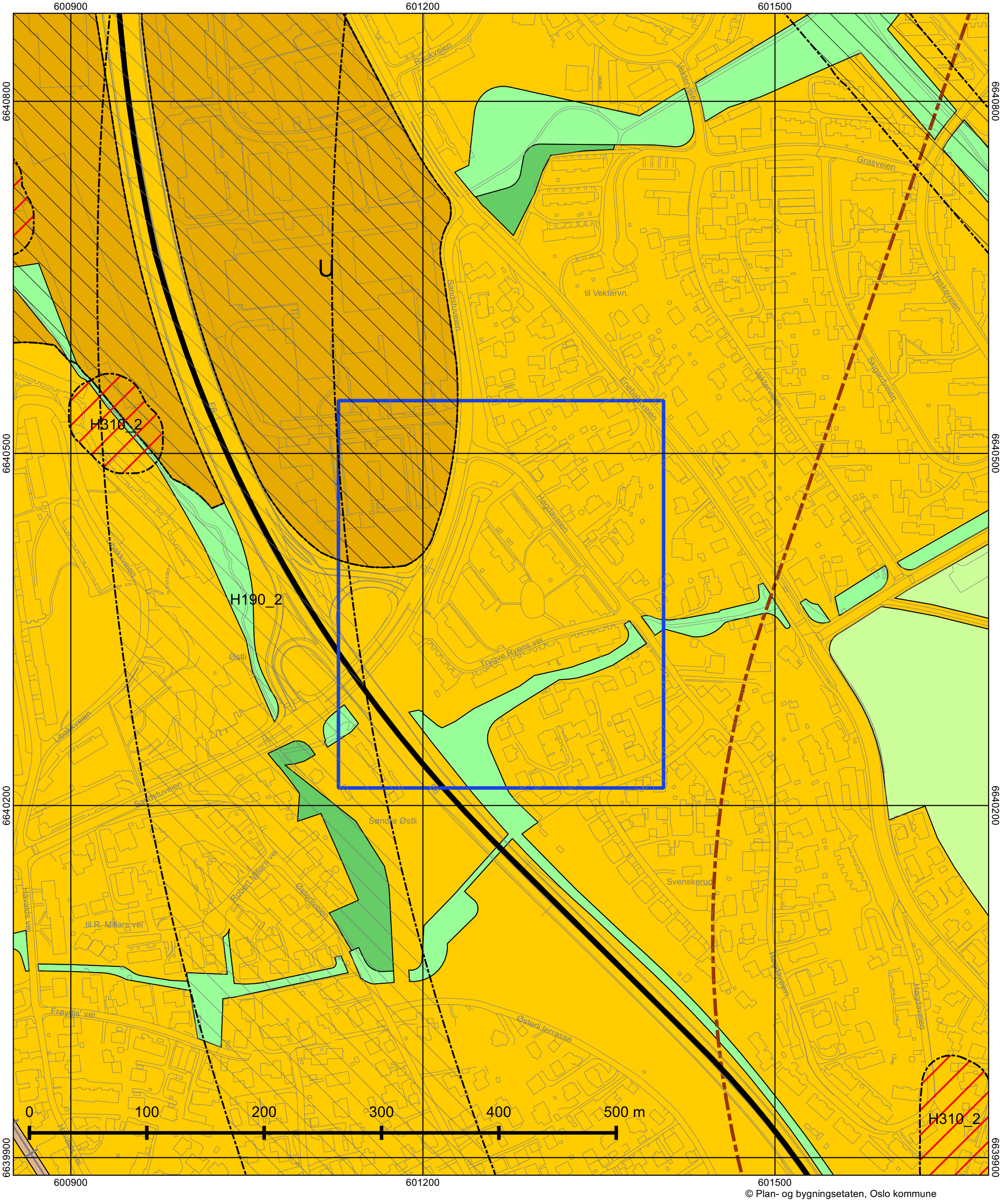
- 2011 - Kjøreveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Regulert møneretning



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161496/86537787
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

V190861

Ad:Protest mot bebyggelsesplan for felt N, Høgdaveien Borettslag, gnr. 149 bnr. 375,Manglerud.

V190861 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196102864

Vedtaksdato: 19.08.1961
Vedtatt av: Byplansjefen
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-441

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 12.08.2026
Kunde: Caroline Engebråten Kopperstad
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537787
Deres ref: 9398478

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 149, BNR. 598.

Vi viser til bestilling av 12.08.2026 for eiendom gnr. 149, bnr. 598.

GNR. 149 BNR. 598

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.07.1965.

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

25505 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

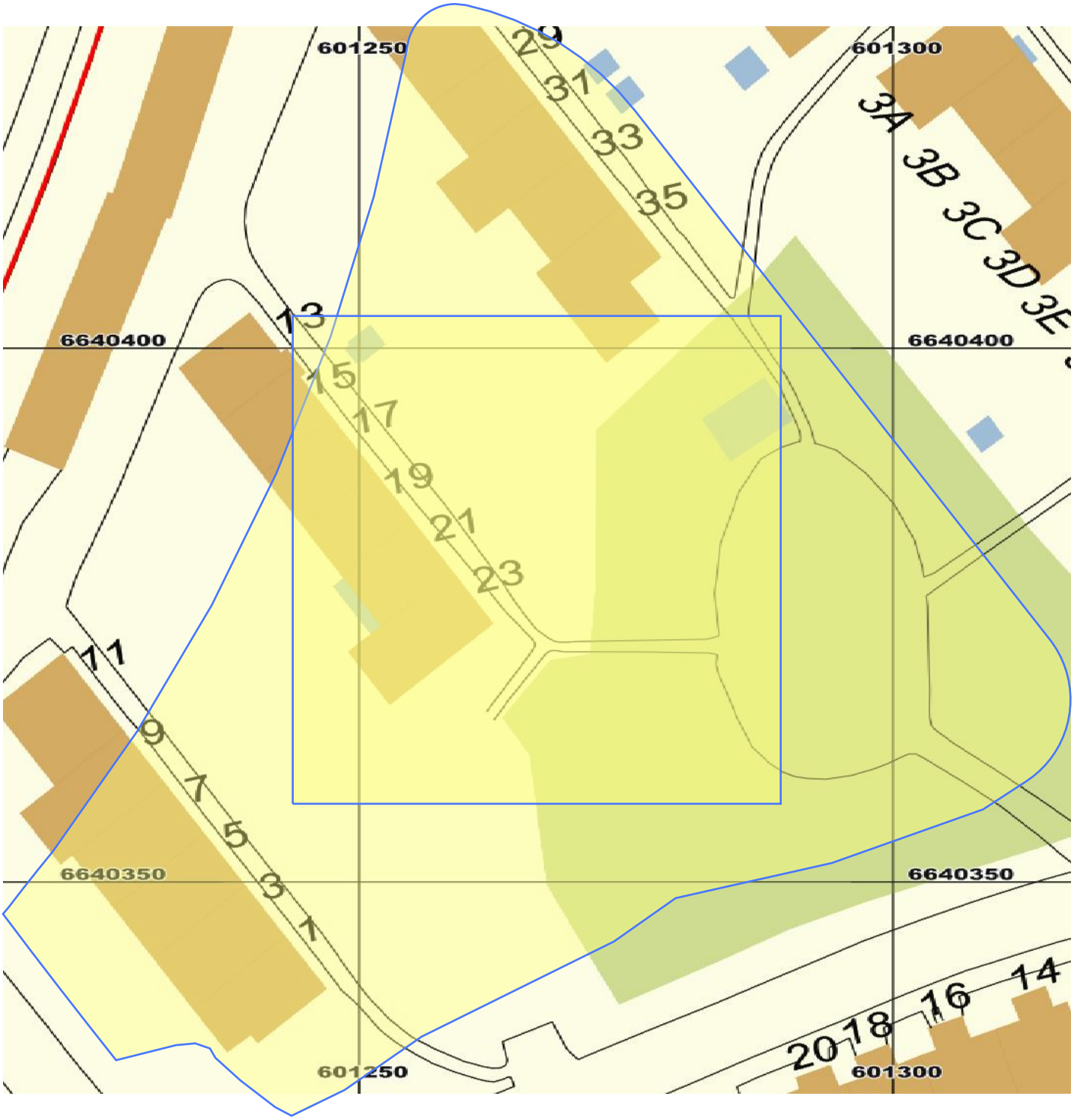
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

enova

Energiattest



Adresse **Høgdaveien 5E, 0680 OSLO**	
Dato for energimerking **30.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-341412**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80967799**
Gårdsnummer **149**	Bruksnummer **598**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **164,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **164,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **200,91**

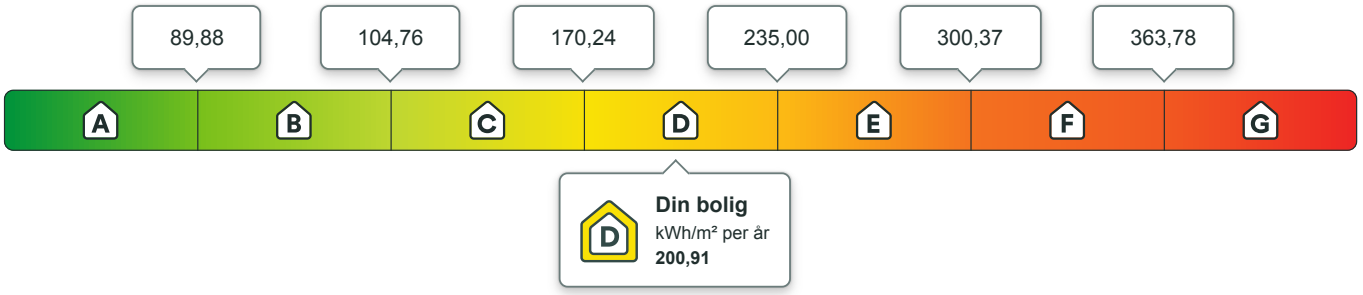
Høgdaveien 5E, 0680 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
32 949,70	**200,91**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Høgdaveien 5E, 0680 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Høgdaveien 5E, 0680 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 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: 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 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: 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 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.



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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

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

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

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

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

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

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