

A bright, modern living room with a large window and balcony. The room features a grey sofa, a round coffee table, and a dining table with chairs. The floor is made of light-colored wood. The window looks out onto a green landscape with trees and a house. The balcony has a metal railing and a blue planter box. The ceiling is white with a modern light fixture.

aktiv.

Garver Ytteborgs vei 135, 0977 OSLO

**Lys og luftig 3-roms med
vestvendt balkong.**



Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler MNEF

Fuat Demirbas

Mobil 936 26 495

E-post fuat.demirbas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF.
22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 264 385,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 3 473 947,-
Felleskostn.: Kr 6 362,-
Selger: Shabana Kousar
Mohammad Fiaz Ahmed

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1902
BRA-i/BRA Total 75/78 kvm
Tomtstr.: 53031 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 102, bnr. 654
Andelsnr.: 115
Oppdragsnr.: 1006250099

Deres nye drømmehjem?

Velkommen til Garver Ytteborgs vei 135!

Her får dere en gjennomgående og romslig 3-roms leilighet i barnevennlige omgivelser. Leiligheten ligger i 2. etasje og byr på godt med lys, vestvendt balkong og moderne bad fra 2018. Her bor du i et rolig og grønt borettslag med nærhet til kollektivtransport, butikker og skoler.

Lys stue med plass til spisebord og utgang til balkong
Bad og separat WC oppusset i regi av borettslaget (2018)
To soverom med plass til garderobe og dobbeltseng
Delvis åpen kjøkkenløsning med god skaplass
Praktisk bod i leiligheten + kjellerbod
Gode kollektivmuligheter og flotte turområder like utenfor
Perfekt for førstegangskjøpere, par eller små familier!

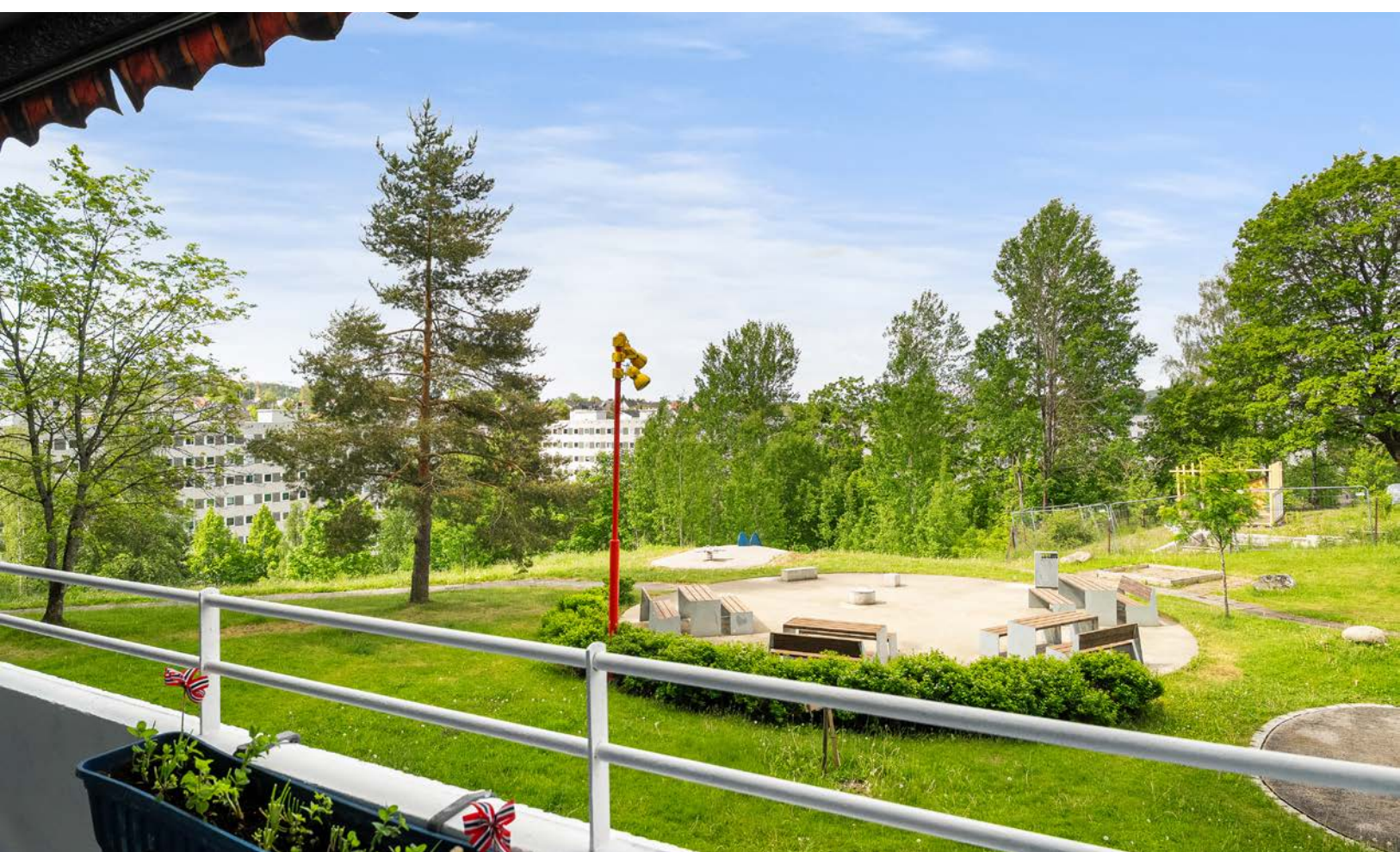


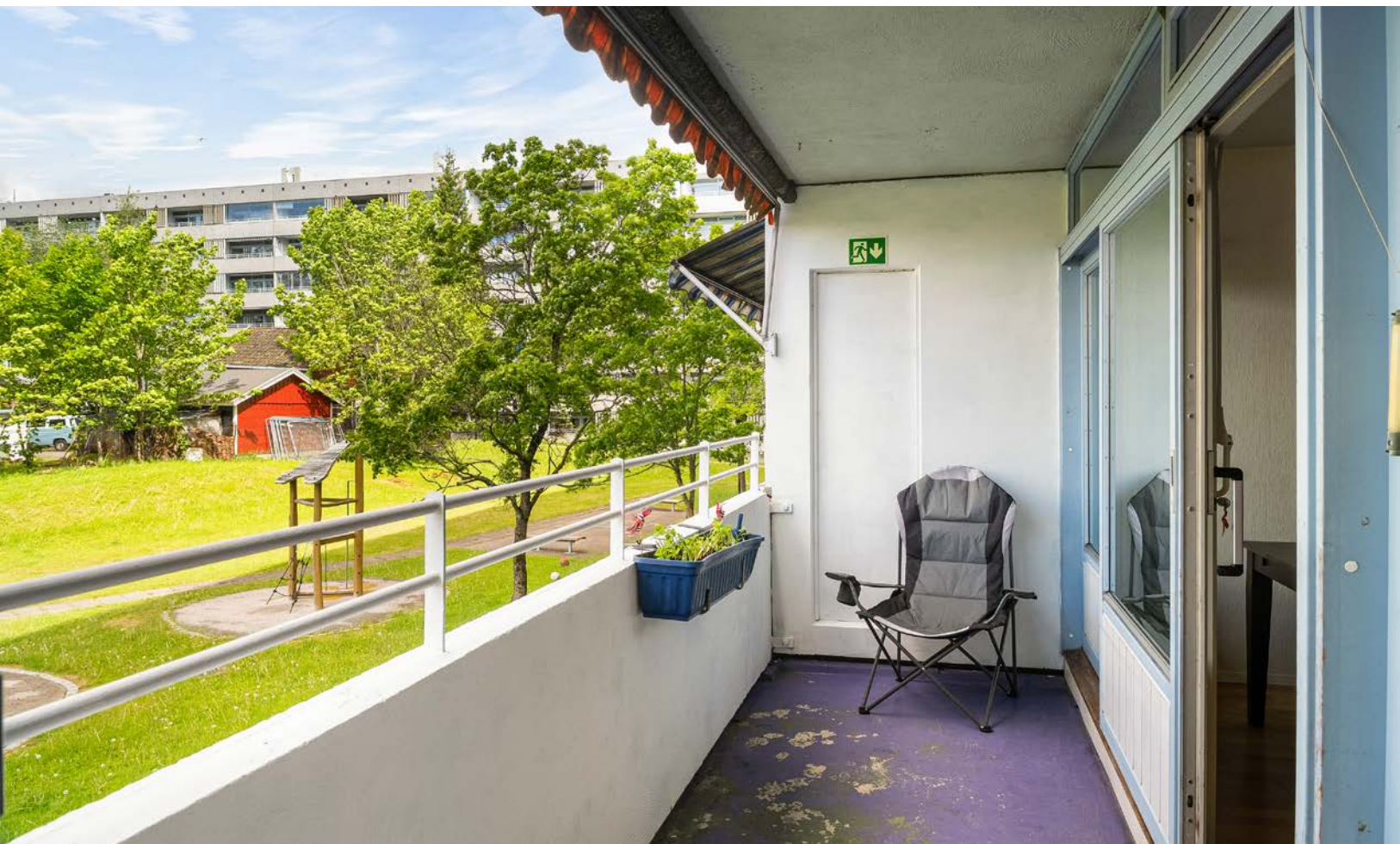
Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	21
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	74
Nabolagsprofil	98
Budskjema	107









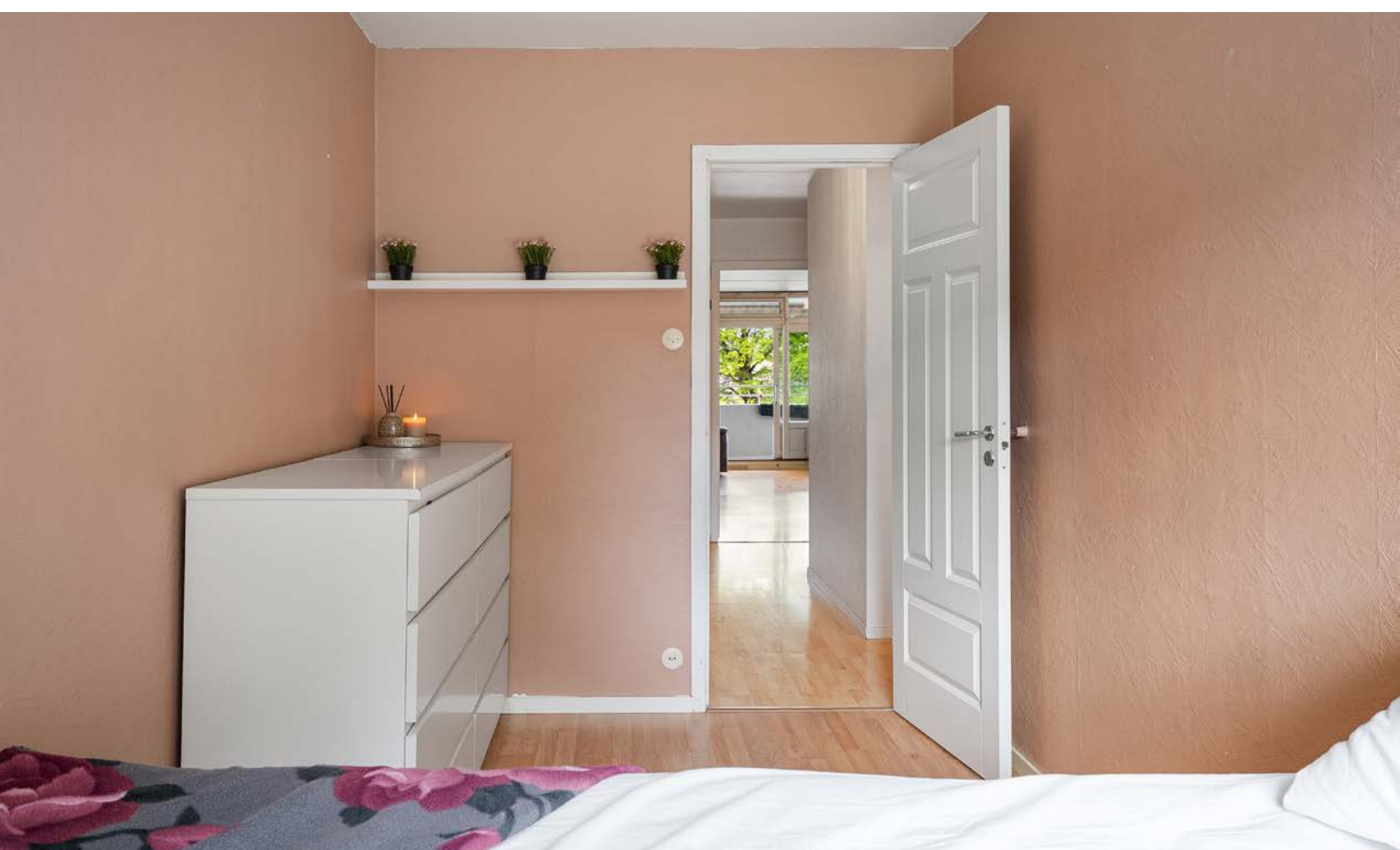










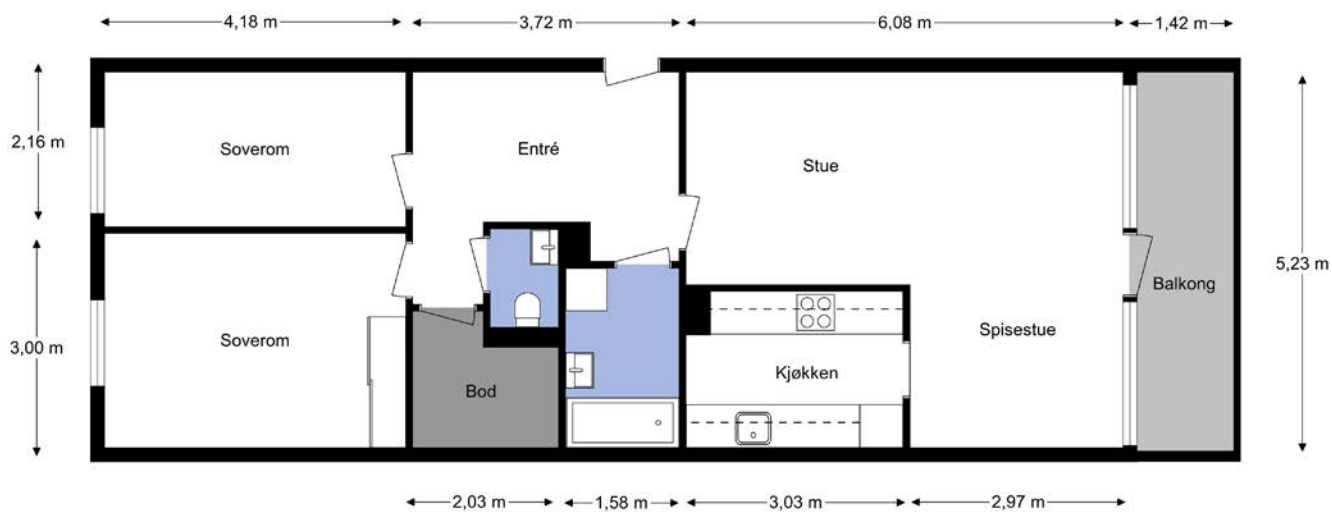












Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 78 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 75 m² Entré, kjøkken, stue, 2 soverom, bad, toalettrom, bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 2,6m².

Bod er merket med nr.1117.

Bod arealer utgjør til sammen 3m² BRA-E.

Balkongen er målt til 7,4m² og er avrundet til 7m² i TBA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

53031 m²

Beliggenhet

Garver Ytteborgs vei 135 har en attraktiv og sentral beliggenhet øverst i Groruddalen, i den populære bydelen Stovner. Her bor du i et levende og mangfoldig boligområde som kombinerer nærhet til urbane fasiliteter med grønne omgivelser og gode avslapningsmuligheter.

Nærområdet og fasiliteter

Området rundt Garver Ytteborgs vei er preget av en blanding av moderne leilighetsbygg, rekkehus og småbutikker, noe som gir et variert og dynamisk bomiljø. Her finner du flere dagligvarebutikker som Kiwi Haugenstua, Rema 1000 Haugenstua og Coop Obs, slik at du har det meste du trenger til daglig innen kort rekkevidde. Like ved ligger Stovner Senter, som etter en omfattende utvidelse nå byr på hele 120 butikker og spisesteder, inkludert vinmonopol, apotek, bibliotek og post i butikk. Senteret har et bredt utvalg av dagligvarer, kafeer, klesforretninger og andre servicetilbud. Med bil tar det ca. 10 minutter til Lørenskog, hvor du finner flere kjøpesentre, restauranter og kino. Dette gir deg enda flere muligheter for shopping, underholdning og opplevelser.

Grønne områder og aktivitetstilbud

Selv om området har en urban karakter, er det rikelig med grøntarealer og parker i nærheten. Linjeparken, som har gitt området et betydelig løft, er et populært samlingspunkt for både store og små. Her kan du nyte rolige turer, ta med barna på lekeplassen, eller arrangere piknik med venner. I tillegg finnes det flere idrettsanlegg, treningssentre, svømmehall og fritidsklubber i nærområdet, slik at det er enkelt å holde seg aktiv året rundt.

Kollektivtransport

Garver Ytteborgs vei 135 har utmerkede kollektivforbindelser. Haugenstua stasjon ligger i gangavstand, med togavganger fire ganger i timen på hverdager. Herfra tar det kun ca. 14 minutter til Oslo S eller Lillestrøm, noe som gjør det enkelt å pendle både til sentrum og nabokommuner. Ønsker du å benytte -banen, er Stovner T-banestasjon den nærmeste. Buss og flybuss har avganger fra Smedstua, og det er ca. 12 km inn til Oslo sentrum, enten du foretrekker bil eller kollektivtransport.

Oppsummert

Garver Ytteborgs vei 135 tilbyr en ideell kombinasjon av sentral beliggenhet, gode kollektivforbindelser, nærhet til både urbane fasiliteter og flotte grøntområder. Området er veletablert, barnevennlig og byr på alt du trenger i hverdagen – enten du ønsker et aktivt byliv eller rolige dager i grønne omgivelser

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Garver Ytteborgs vei 135 ligger i et familievennlig område med et svært godt tilbud av

barnehager, skoler og fritidsaktiviteter. For de minste er det flere barnehager i umiddelbar nærhet, blant annet Haugenstua barnehage (kun 2 minutters gange), Ole Brumm barnehage og Haugen barnehage, alle med korte avstander fra boligen. Skolebarn har også et bredt utvalg med både Høybråten skole, Haugenstua skole og Stovner skole innenfor en radius på rundt én kilometer. For ungdomstrinnet er både Stasjonsfjellet skole og Granstangen skole lett tilgjengelige, og Stovner videregående skole ligger kun 17 minutters gange unna. Området oppleves som trygt, og skolene har gode tilbakemeldinger fra nærmiljøet.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken fremstår med yttervegger belagt med fasadeplater.

Leilighetens etasjeskillere i betong.

Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Vinduer er byggeår, det er skiftet glass i vindu på ett soverom.

Dører

Entredør i finert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

Balkongdør i heve/skyv modell med 2-lags glass fra byggeår.

Etasjeskille

Etasjeskille i betong.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Glenn-Erik Larsen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært

Pusset opp i regi av Haugenstua Borettslag år ca.2018

Arbeid utført av Haugenstua Borettslag

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Alt nytt

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Haugenstua Borettslag

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

Sjekk av alle stikkontakter i leiligheten. Alt godkjent år 2024

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

Oppussing av balkong / fasade i regi av Borettslag, startdato av prosjekt ikke bestemt enda.

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

Oppstått lekkasje fra 2. etg på soverommene år 2021. Alt renoverert og reparert via Forsikring og Haugenstua Borettslag.

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

Når balkongene er klare.

Innhold

Leiligheten befinner seg i byggets 2.etasje og inneholder:

Entré, stue, kjøkken, balkong, to soverom, bad, separat toalettrom og innvendig bod.

Medfølger også kjellerbod på 3 m².

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fremstår med profilerte fronter.

Laminert benkeplate med dobbel oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.

Lys under overskap, ventilator med kullfilter.

Det er opplegg for vaskemaskin.

Bad

Badet er bygget i 2018, oppført i regi av Sans Bygg As.

Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg.

Dusjplate i badkar med tilhørende garnityr, servant med underskap, speil, og overskap.

Toalettrom

Servant med underskap og veggmontert wc fra 2018.

Balkong

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca. 7,4m².

Gulvet er belagt med støpt betongdekke,
rekkverk fremstår med spiler i stål.

Høyde på rekkverk er målt til 1,22m.

Det er observert en del avflassing av maling på vegger.

Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:

Fliser, laminat og belegg på bod.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:

Malte flater av strie og mur, fliser, samt tynnpanel.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis:

Malte flater i alle rom bestående av dekke.

Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,47m.

Innvendige dører

Profilerte dørblader i malt utførelse.

Vannledninger

Kjøkken:

Vanntilførsel med Pex-rør.

Bad:

Det er åpne forkrommede rør til installasjonene.

Wc: Vanntilførsel med åpne forkrommede rør.

Stoppekraner:

Kraner er plassert i samleskap på wc,

kraner er testet og fungerer tilfredstillende.

Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:

Naturlig ventilasjon via spalter i vinduer,
samt mekanisk avtrekk fra ventil
på kjøkken, wc og bad.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg er en kombinasjon
av åpent og skjult anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer
plassert i felles gang.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Vinduer

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass på de eldste vinduer,
da isoleringsevne i glass vil reduseres med årene.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Vinduer fungerer tilfredsstillende.

Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne
med tanke på alder på glass.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkongdør

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass,
da isoleringsevne i glass vil reduseres med årene.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Balkongdør fungerer tilfredsstillende.

Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne
med tanke på alder på glass.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater

Vurdering av avvik:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er observert større hakk/sår i laminat i stue, samt en del avflassing på vegger i bod.

Øvrige malte veggflater har en del merker på overflater.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Ut i fra observert slitasje, sår og avflassing,
bør oppgradering av enkelte flater påberegnes.

Unnlatt oppgradering av overflater,
vil forringe levetid på konstruksjoner.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Det er avvik:

Det er ikke fremlagt opplysninger om radonmålinger fra eier/styret, heller ikke andre tiltak mot radon.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Det må foreligge en rapport med moderate resultater, om det skal gis TG1 for radon i tilstandsrapporten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr og innredning - Bad

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er observert noe svelling på innredning med fronter, samt nederst på vanger.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Oppgradering av garnityr bør påberghes.

Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på garnityr.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater og innredning - Kjøkken

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

TG settes ut i fra slitasje på innredning, hengsler og skinner til skuffer, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Kjøkkeninnredning har behov for oppgradering og vedlikehold.

Unnlatt vedlikehold vil forringe levetid på innredning.

Vannledninger

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Ved befaring ble det ikke observert Waterguard/ lekkasjestopper på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Ved montering av nye vannrør i kjøkken,

er det spesielt viktig å sørge for at installasjonen er lekkasjesikret og lett påviselig ved lekkasje.

I tillegg skal rør og deler kunne skiftes uten å måtte bryte opp gulv eller vegger.

Montering av Waterguard/ lekkasjestopper bør påberegnes, dette for å forhindre at lekkasje fra vannrør skal kunne oppstå.

Varmesentral

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på anlegget,

da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Anlegget fremstår med normal funksjonalitet.

Vedlikehold av anlegget må påberegnes,

da unnlattelse vil forringe levetiden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er ikke

vurdert utover visuell besiktigelse i

denne rapporten, da dette krever

spesiell kompetanse og autorisasjon.

På generelt grunnlag anbefales det alltid en

gjennomgang av EL-fagmann på anlegg som

er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

Det er foretatt El-tilsyn av leiligheten i 2023,

ingen avvik ble registrert.

El-tilsyn er kun en stikkprøve kontroll,

og omhandler ikke totalen på anlegget.

TG2 settes i følge forskrift på anlegg,

uten full dokumentasjon og med

samsvarserklæring på hele anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG3:
Ingen forhold har fått TG3.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 815 55 520 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Parkering

Borettslaget har 321 plasser i garasjeanlegget og 355 uteparkeringsplasser hvorav 118 med strøm.

Eierskifte av parkeringsplasser og garasjer administreres av parkeringsutvalget i borettslaget som har åpningstid tirsdag kl 1800-1900. Vi oppdaterer vårt system etter melding fra parkeringsutvalget. Henvendelser fra andelseiere i forbindelse med parkeringsplasser/ garasjer henvises til parkeringsutvalget i borettslaget. Mail: parkering@haugenstua.no. Det tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende prisliste, ved tildeling av disse plasser.

Parkeringsplasser må sies opp særskilt når andelseier flytter, dette går ikke automatisk. Oppsigelse sendes parkeringsutvalget på parkering@haugenstua.no

Priser for parkering og garasjeplasser er ulike for inneparkering, uteparkering, HC plasser, MC plasser, Elbil plasser etc. Parkeringsutvalget har oversikt over priser.

Forsikringsselskap

Protector Forsikring

Polisenummer

2133158-5.3

Energi

Oppvarming

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten.

Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.

Det er etablert gulvvarme på badet.

Energikarakter

D

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 200 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 956 650

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 826 599

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Forretningsfører, styrehonorar, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, felles forsikring, fyring

Felleskostnader kr. 6.242,-

Trappevask kr. 120,-

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 362

Andel Fellesgjeld

Kr 264 385

Fellesgjeld pr. dato

01.05.2025

Andel fellesformue

Kr 19 208

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Haugenstua Borettslag

Organisasjonsnummer

948515571

Andelsnummer

115

Om borettslaget

Borettslaget består av 882 andelsleiligheter. Haugenstua Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948515571, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med følgende adresser: Garver Ytteborgs V 101-139 og Ole Brumms Vei 2-44. Første innflytting skjedde i 1969. Tomten ble kjøpt i 1986 og er på 132 037 m2. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Haugenstua Borettslag har ingen ansatte.

Styret

Styret har kontor i Garver Ytteborgs vei 105 (inngang fra baksiden, dvs. mot barnehagen). Kontortid er normalt mellom kl. 09:00 og kl. 15:00 mandag til fredag. Styrerommet har telefon 992 78 452, og e-post haugenstua@styrerommet.no. Se Haugenstua Borettslags hjemmeside på www.haugenstua.no for ytterligere informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader, Informasjon fra styret, og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Vaktelefon/vaktmester

Haugenstua Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste fra Bygårdservice AS som kan kontaktes på telefon 905 20 631 på hverdager etter kontortid, i helg og på helligdager. Dette er en vaktelefon og skal kun benyttes ved nødsituasjoner og akutte hendelser som for eksempel vannlekkasjer og heisstans. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Vanlige driftsavvik meldes til kontoret på epost haugenstua@styrerommet.no, eller på telefon 992 78 452 i generell arbeidstid.

Driftsleder

Driftsleder Ismail Kanat er tilgjengelig på driftskontoret fra kl 09:00-15:00 mandag til fredag for beboerne.

Det foretrekkes at all kommunikasjon med driftskontoret og styret foregår på epost til haugenstua@styrerommet.no for å sikre sporbarhet mellom beboerne og styret/driftskontoret. Dette gjør det også enklere å følge opp henvendelser fra beboerne.

Henvendelser på epost besvares i driftskontorets åpningstid. Driftsleder kan også nås per telefon på 992 78 452 i driftskontorets åpningstid.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas AS om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse, kan vektertjenesten kontaktes på 230 38 139.

Renhold

Borettslaget har avtale med Ren-Service AS om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Nøkler kan kjøpes hos vaktmester via www.vibbo.no Vibbo, vennligst ikke piratkopier nøkler ettersom disse knekkes i sylindren og koster borettslaget ca kr 3 000,- å reparere. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester via www.vibbo.no

Styrets arbeid

Borettslaget har et aktivt og arbeidende styre som gjennomfører sine tildelte arbeidsoppgaver. I tillegg deltar styremedlemmene på styremøter og deltar i ulike vedlikeholdsprosjekter. Styret har i perioden 2023-2024 hatt ekstra fokus på følgende områder:

Avtale med Telenor på TV og Bredbånd

Dagens avtale med Telenor er Komplet 50 bredbånd samt TV T-WE med 120 inkluderte poeng i tillegg til fast innhold (NRK, TV2 osv). Man bruker poengene til å velge hvilke kanaler eller strømmetjenester man ønsker tilgjengelig, og de som ønsker ekstra poeng kan selv bestille dette på Min Side eller i T-WE app.

Det er fremdeles mulighet til å bestille ny Wif-rutere til de som ikke har oppgradert til ny versjon fra 2021. Dette er kostnadsfritt. Beboere som ønsker å bestille ny Wifi-ruter må sende e-post til: 81555520@telenor.com.

For mer informasjon logg inn på mine sider på www.telenor.no eller ta kontakt på telefonnummer 815 55 520.

Styret har våren 2025 hatt flere møter med Telenor da de økte prisen på dagens avtale med 79 kr per boenhet per mnd. Dette utgjør kr 836 136 per år for borettslaget. Dette ble ikke akseptert av styret og det jobbes derfor med å lande en ny avtale med Telenor. Styret jobber for å beholde dagens pris og eventuelt en minimal økning, og i tillegg krever styret pridfrys i minimum 18 måneder samt at det gjennomføres en utskifting av wif-routere til en nyere modell ved behov/bestilling. Det er også forespurt oppgradering av fbersentralene for Telenors regning. Styret har hatt flere forhandlingsmøter med Telenor og har avtalt et nytt møte 13.05.2025 for å lande en endelig avgjørelse.

Serviceavtale for rørleggertjenester

Borettslaget inngikk i 2021 en serviceavtale for rørleggertjenester med Rørlegger Teknikk AS etter en evaluering av innkomne tilbud i forbindelse med en anbudsrunde. Beboerne kan også bruke Rørlegger Teknikk AS til borettslagets framforhandlede priser. Styret har hatt to oppfølgingsmøter med leverandøren i 2024, samt andre mindre oppfølgingsmøter i forbindelse med enkelte vedlikeholdstiltak.

Serviceavtale for elektrikertjenester

Borettslaget har serviceavtale på elektrikertjenester med SMS Electro AS. Beboerne kan også bruke SMS Electro AS til borettslagets framforhandlede priser. Styret har hatt flere oppfølgingsmøter med leverandøren i 2024 og 2025 i forbindelse med utbedring av feil og mangler knyttet til Elvias EL-kontroller inne i boligene. Styret får ofte spørsmål om hvem som har bestilt EL-kontroll. Dette er kontroller som Hafslund/Elvia gjennomfører ca. hvert 20. år i alle boliger i Oslo for å sjekke at det elektriske anlegget i boligene er i henhold til lovverket og ikke utgjør en fare for beboere og naboer. Styret har hverken bedt om eller kan påvirke slike kontroller.

Vaktmestertjenester

Styret følger opp vaktmesteravtalen kontinuerlig ved driftsmøter og direkte kommunikasjon med vaktmesterne og ledelsen. Det har vært avholdt 4 offisielle oppfølgingsmøter med Bygårdsservice AS i 2024 og planlagt minimum 2 møter i 2025.

I disse oppfølgingsmøtene diskuteres og drøftes kvaliteten på vaktmestertjenester generelt, og det foretas en oppsummering av sesongene. Styret benytter også disse møtene til å ta opp klager og problemstillinger som oppstår, og prøver alltid å finne den beste måten å drifte og vedlikeholde borettslaget på uten at det blir en belastning for beboerne, styret eller leverandøren.

Renholdsavtale

Styret følger kontinuerlig opp kvaliteten på renholdstjenestene fra Ren Service AS og har jevnlig oppfølgingsmøter med ledelsen i selskapet. Leverandøren har dessverre ikke levert i henhold til avtalen og styret er i gang med å innhente nye pristilbud fra andre aktører i markedet. Styret forventer utskiftning av leverandør i løpet av 2025.

Gjesteparkering

Styret har jobbet med en løsning for å forhindre togpendlere og andre uvedkommende fra å misbruke våre gjesteparkeringsplasser. Gjesteparkeringsbestemmelsene for Haugenstua Borettslag ble derfor endret 6. mars 2023. Borettslaget har hatt utfordringer med at togpendlere bruker gjesteparkeringene på dagtid og opptar plasser som er tiltenkt besøkende. Styret forhandlet frem et kostnadsfritt system for borettslaget, og det er gratis for beboerne å registrere parkering for sine gjester. Alle beboere skal registrere sine gjester elektronisk via smarttelefon, nettbrett eller pc. Med dette systemet vil misbruk fra togpendlere og andre uvedkommende bli avdekket og bøtelagt av parkeringsselskapet. Styret fikk tilbakemelding fra beboere som ble ilagt kontrollsanksjoner, spesielt for deres gjester etter kl 17. Styret besluttet derfor at det kun er nødvendig å registrere besøkende mellom kl 07-17 mandag-fredag. Beboere kan fremdeles benytte seg av gjesteparkeringsplasser mellom kl 07-17 mandag-fredag. Ved behov for mer enn 3 døgn på gjesteparkeringen, må det bestilles midlertidig gjesteparkeringsbevis på epost til parkering@haugenstua.no

Prosjekter og større vedlikeholdsarbeid

Istandseting av tilfuktsrom

I 2023 ble det foretatt istandsetting av borettslagets tilfuktsrom som følge av krigen mellom Russland og Ukraina så styret behov for å kartlegge disse. Sanitærutstyret stod ubrukt i en årrekke og vanntilførsel var koblet ut. Det ble på bakgrunn av dette besluttet å gjøre det som var nødvendig for å istandsette og tilgjengeliggjøre disse rommene. Prosjektet innebar utskifting av eksisterende sanitærutstyr. Det vil si toaletter, pissoarer, håndvasker,

utslagsvasker, dusjhoder og slanger. I tillegg ble låssylindere til dørene skiftet til ILOQ-sylindere som er tilsvarende lås som sitter på gitterportene i 1.etg. Dette ble gjort for at den samme nøkkelen som åpner gitterporten kan åpne tilfuktsrommene, slik at tilgangen er enkel om det skulle være behov for å benytte seg av disse rommene. Det er også satt opp ny skilting til tilfuktsrommene både utvendig og innvendig. Styret jobber videre med generell overflatebehandling av vegger og tak i tilfuktsrommene i 2025, og eventuelt andre nødvendige tiltak.

Utendørs treningspark

Høst/vinter 2023 ble det etablert en utendørs treningspark ved juletreet nærmest fotballbanene. Apparatene er tilpasset alle slags mennesker uansett alder og treffer de fleste aldersgrupper. Prosjektet ble fullfinansiert gjennom miljøtilskudd fra OBOS. I 2025 jobber styret videre med utvidelse av treningsparken og etablering av et ytterligere anlegg for styrketrening for voksne. Styret ønsker at treningsparkene skal være til gode for enda flere ulike aldersgrupper og behov. Prosjektet vil bli fullfinansiert gjennom miljøtilskudd fra OBOS.

Utvidelse av strømkapasitet i parkeringshuset

Som informert om tidligere har borettslaget brukt all strømkapasiteten inn i parkeringshuset, og ventelisten på parkeringsplasser med ladestasjon i parkeringshuset har vokst kraftig. For å kunne utvide ladeanlegget inne i parkeringshuset måtte strømkapasiteten oppgraderes fra trafo som er eid av Hafslund/Elvia. Høsten 2024 ble dette arbeidet påbegynt og all infrastruktur ble ferdigstilt i april 2025. Det ble etablert nytt fordelingsskap i 3. etasje og ny 400V-kabel er innlagt i parkeringshuset. All infrastruktur til hver enkelt parkeringsplass ble også ferdigstilt samtidig. Dette gjør at de som ønsker ladestasjon på sin parkeringsplass enkelt kan bestille dette uten å måtte bytte parkeringsplass med tilhørende gebyr fra OBOS.

Varmekabler innkjøring til parkeringshuset

Styret mottok flere klager på manglende varmekabler i innkjøringen til 3. etasje og taket på parkeringshuset. Dette skapte tidvis store utfordringer for inn- og utkjøring i vinterhalvåret. Samtidig som gravearbeid foregikk

i forbindelse med utvidelse av strømkapasitet ble dette arbeidet gjennomført. Dette sparte borettslaget for ekstra kostnader til rigg og drift ettersom anleggsmaskiner allerede var på plass.

Ladestasjoner

Styret etablerte 12 nye ladestasjoner på P1 ved blokk 6 i desember 2024, og det ble benyttet eksisterende

infrastruktur uten å oppgradere strøminntaket.

Styret følger med på elbilparken i borettslaget, og ved behov etableres det flere ladestasjoner. Det er fortsatt

noen ledige parkeringsplasser med ladestasjon i Ole Brumms vei.

Leverandør av ladetjenester

Styret jobber med å innhente pristilbud fra forskjellige leverandører av ladetjenester vår/sommer 2025. Styret

ønsker at beboerne får en avtale med spotpris for strøm slik at prisen følger markedets pris. Da kan beboerne

velge selv å lade når strømprisen er billigst. Styret kommer med mer informasjon når avtale er inngått.

Gjenstående eldre belysning i borettslaget

EU har vedtatt at fra februar 2023 ble det forbudt å produsere og importere mange ulike typer lyskilder. I den

forbindelse satt styret en prosjektgruppa som kartla gjenstående lysarmaturer som har gamle lyskilder i hele borettslaget.

Områder som fortsatt har gamle lyskilder er: bodområder, tilfuktsrom, tekniske rom, sport/sykkelbod,

søppelrom, pullerter foran inngangsparti, heissjakt, heismaskinrom, vifterom og de fleste lekerom/fellesrom.

For å sikre tilgang til lyskilder inntil utskiftning er fullført, ble det kjøpt inn en liten buffer av gamle lyskilder til

lager før lagrene hos grossistene gikk tomme.

Prosjektgruppa i styret har kartlagt alt av gjenstående gammel belysning.

Kravspesifikasjon for prosjektet er utformet for type belysningsarmatur og ønsket styring pr. sone/rom. Slik

styring er viktig for energibesparing, og er en kostnad som borettslaget vil spare inn innen kort tid. All gammel

belysning skiftes til LED som vil gi en ytterligere kostnadsbesparing for borettslaget.

Prosjektgruppen har gått tilbudsbefering med flere leverandører. Målet er at prosjektet ferdigstilles i 2025.

Kollapset avløpsrør i Ole Brumms vei 20

I juli 2023 kollapset et avløpsrør som følge av uværet HANS.

Rørsystemet ble sjekket av rørlegger, kamerainspeksjon ble utført, det viste seg at en del av hovedavløpsrøret fra blokk 3 mot sykkelveien hadde kollapset. Dette medførte tilbakeslag i kjelleren som førte til at kjelleren ble overfylt med kloakk. Arbeidet med tømning og sanering av kjelleren ble satt i gang umiddelbart. Utbedring av skaden/avløpsrøret krever graving fra blokk 3 mellom trærne og videre til nærmeste offentlig kum ved sykkelveien, avløpsrøret må skiftes og arbeid ble utført i mars 2025. Samtidig ble den 50 år gamle hovedvannledningen fra offentlig kum og inn til inntaket til blokken skiftet. Denne går i samme grøft som avløpsrøret og det ble derfor kostnadsbesparende å utføre dette arbeidet samtidig.

Oppussing av driftskontoret
Sommeren 2024 ble driftskontoret pusset opp da dette var gammelt og slitt. Det ble samtidig gjort endringer i utformingen av driftskontoret, samt nytt gulv og maling. Belysning ble samtidig oppgradert til LED og tilpasset arbeidsplassen. I tillegg ble det innkjøpt nyere kontormøbler som hev/senk-pult, datautstyr med mer. Styrerommet ble også malt i prosjektet. Dørene inn til gangen, driftskontoret og styrerommet ble skiftet til bredere dører for å ivareta universell utforming slik at rullestolbrukere kommer inn uhindret. Dørtersklene ble også tilpasset for enklere tilkomst for denne gruppen. Den gamle inngangsdøren til driftskontoret ble gjenbrukt i bytte av bakdøren mot bodområdet og WC som tilhører driftskontoret. Toaletrommet ble også oppgradert med nytt toalet, ny vask og maling.

Elektrisk anlegg i fellesarealer
Etter en anbudsrunde med flere ulike leverandører bestilte styret elektrikertjenester fra SMS Electro for gjennomgang og termografering av samtlige fordelingsskap og EL-tavler i hele borettslaget. Arbeidet ble utført april 2025. Dette ble gjort for å avdekke og utelukke varmegang og eventuelle feil i det elektriske anlegget for å forhindre mulighet for strømstans og brann i sikringsskapet. Nesten halvparten av alle branner i Norge er knyttet til elektrisitet, og en EL-kontroll/EL-sjekk kan være livsviktig. Statistikk viser at et anlegg som blir regelmessig kontrollert har en vesentlig lavere ulykkesfrekvens enn anlegg som ikke kontrolleres. Oppfylld av

forskriftens sikkerhetskrav på elektrisk fellesanlegg er styrets ansvar. Forrige gjennomgang ble utført i 2020 og myndighetenes anbefaling er gjennomgang hvert tredje år.

Fasaderehabiliteringsprosjektet

Vedtaket fra ekstraordinær generalforsamling 24.04.2024 er inntil videre satt på vent og reversering av

vedtaket tas opp som egen sak i denne generalforsamlingen.

Styret var sommeren 2024 i kommunikasjon med flere instanser innen offentlige etater, media, politikere og

ledelsen i OBOS for å sjekke muligheter for endring i kravene som Byantikvaren hadde satt for Haugenstua

Boretslag.

Styret takker engasjerte ildsjeler/beboere i boretslaget for sitt bidrag til styret, ettersom deres bidrag har

vært med på å skape et stort engasjement i media og blant politikere.

Den 12.02.2025 fikk styret et brev fra Plan- & Bygningsetaten (PBE) med behov for tilleggsdokumentasjon i

forbindelse med fasadeprosjektet. Brevet er lagt ut på Vibbo og det kan også leses i byggesaken på PBEs

nettsider under saksnummer 202461985.

Dessverre ble tilbakemeldingen fra PBE nedslående for boretslaget. De har avvist store deler av tiltakene som

i utgangspunktet ble godkjent av Byantikvaren (BYA) i deres forhåndsutalelser.

Oppsummering

Spiler - BYA frarådet men godkjente at man ikke trengte å ha spiler i forbindelse med endring av fasaden. PBE

ønsker at spilene videreføres.

Innglassing og screens/solskjerming - BYA godkjente innglassing og screens/solskjerming. PBE er ikke enig og

ønsker ingen av delene.

Utvidelse balkong - BYA kommenterte ikke utvidelse av balkongene i sin

forhåndsutalelse fra 04.07.2024 da

dette allerede var godkjent i daværende rammetillatelse. PBE ønsker ikke utvidelse av balkong i nåværende

rammetillatelse selv om de har godkjent dette tidligere.

Balkongbrystning - BYA frarådet men godkjente at balkongbrystningene kunne være av glass. PBE ønsker at

brystningene er av samme material som resten av fasaden.

Kunst på gavelveggene - BYA og PBE ønsker at kunst på gavelveggene skal videreføres, men PBE vil ha mer

konkret informasjon om materialtype.

Avklaringsmøte PBE

Styreleder og nestleder deltok i et avklaringsmøte med PBE sammen med arkitekt, DVS

Entreprenør og Millab

Consult den 10.03.2025.

Styret opplevde at PBE var veldig strenge med sine krav og reagerte derfor kraftig på behandling av saken. Det

gjelder spesielt tiltak som tidligere har vært godkjent, men som nå ble avslått.

Styret opplevde at PBE hadde bedre forståelse for prosjektet og styrets frustrasjon mot slutten av møtet, og

de forsikret at saken skulle prioriteres og videre byggsaksgebyrer skulle unngås.

Erfaringsmessig tar saksbehandling av slike prosjekter inntil 5 måneder, men styret håper at PBE oppfyller

løftet om prioritert saksbehandling.

Styret jobber videre med å svare ut alle de punktene PBE utalte seg om og gjør klar tilleggsdokumentasjon

sammen med arkitekt før dette sendes til PBE.

Styret vil komme med oppdatert informasjon når dette er tilgjengelig.

Veien videre

Styret kommer ikke til å gi seg før det forhandles frem en løsning som beboerne kan godta og leve med uten

like store konsekvenser for privatøkonomien.

Når styret har kommet frem til en overkommelig løsning vil det bli kalt inn til nye informasjonsmøter hvor

beboerne får informasjon om status og fremdrift i saken og kostnadene knyttet til det nye løsningsforslaget.

Løsningsforslaget vil da nøye gjennomgås slik at alle er tilstrekkelig informert. På informasjonsmøtet

vil også avstemmingsprosessen nøye forklares slik at alle er forberedt for en fremtidig ekstraordinær

generalforsamling. Styret har fått mange gode tilbakemeldinger med

forbedringspunkter for fremtidige

generalforsamlinger. Disse tas til etterretning, og styret vil etterstrebe å imøtekomme forbedringsforslagene i fremtiden.

Styret kommer til å informere beboerne fortløpende om fremdrift og eventuell ny informasjon rundt

fasadeprosjektet.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024- 2025: Utvidelse av strømkapasitet i parkeringshuset. Oppstart november 2024, ferdigstillelse mai 2025

2022 - 2023: Utskiftning postkasser. Oppstart høsten

2022, ferdigstillelse i 2023

2016 - 2019: VVS-prosjekt. Oppstart var i 2016, ferdigstillelse i februar 2019.

2014 - 2015: Forprosjekt vann/ avløp og balkonger. Styret fikk på generalforsamlingen i 2013 aksept for å etablere forprosjekt på vann og avløp samt balkonger. Dette arbeidet

er påbegynt i samarbeid med OBOS Prosjekt.

2013 - 2016: Utskiftning av heiser. Oppstart oktober 2013, ferdigstillelse i 2016.

2009 - 2010: Forprosjekt "rehabilitering av fasade". Forprosjekt rehabilitering av fasade - nye balkonger. Prosjektet ble nedstemt av generalforsamlingen.

2008 - 2010: Rehabilitering av inngangspartiene. Oppstart 2008, ferdigstillelse i 2010

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånummer: OBBK01-98207546526

Type: Annuitetslån

Restsaldo: 160.000.000,-

Restløpetid: 31 år 4 md.

Terminer pr år: 12

Avdragsfrihet til og med: 01.09.2026

Type rente: Flyt

Rente: 5,23%

Andel fellesgjeld: 203.503,-

Lånummer: OBOS01-98208126016

Type: Annuitetslån

Restsaldo: 32.274.640,-

Restløpetid: 19 år

Terminer pr år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,23%

Andel fellesgjeld: 41.037,-

Lånummer: OBOS02-98208125990

Type: Annuitetslån

Restsaldo: 5.825.338,-

Restløpetid: 28 år 1 md.

Terminer pr år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,23%

Andel fellesgjeld: 7.406,-

Lånummer: OBOS03-98208126008

Type: Annuitetslån

Restsaldo: 9.781.816,-

Restløpetid: 5 år 2 md

Terminer pr år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,23%

Andel fellesgjeld: 12.439,-

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten. Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen.

Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2023 var kr -1 607 549,-

Budsjett for 2024 var kr 2 933 100,-

Disponible midler pr 31.12.23 var kr 7 459 886,-

Info rundt fremtidige endringer som kan medføre kostnadsøkning, info gitt av driftsleder i borettslaget:

"Det planlegges et fasadeprosjekt som gjelder utskifting av fasadeplater, vinduer, hovedinngangsdører, callingsystem, taktekking, og innglassing av verandaer. Styret har vedtatt økning av felleskostnader på 5% fra januar 2025. Fellesgjeld vil nok økes dersom generalforsamling vedtar rehabilitering av fasadeprosjektet."

Styregodkjennelse

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

4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Fra husordensreglene:

1.5 Dyrehold

- a) Det er tillatt å holde husdyr dersom det registreres hos styret/driftskoordinator.
- b) Det er båndtvang for hund på borettslagets uteområder hele året.
- c) Det er ikke lov å holde ulovlige dyr.
- d) For øvrig gjelder de regler om dyrehold som fremgår av borettslagslovens § 5-11(4).

Info fra meglerbrevet:

Det er kun tillatt med opp til 2 hunder/katter pr. leilighet i borettslaget.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 102, bruksnummer 654 i Oslo kommune. Andelsnr. 115 i Haugenstua
Borettslag med orgnr. 948515571

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/102/654:

06.01.1975 - Dokumentnr: 210 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om tilfluktsrom

Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.1986 - Dokumentnr: 42968 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.2024 - Dokumentnr: 2244772 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/
fjernvarme

Rettighetshaver: Hafslund Celsio AS

Org.nr: 977 296 919

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Haugenstua Borettslag

Org.nr: 948 515 571

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

23.07.1968 - Dokumentnr: 10834 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:102 Bnr:1

07.02.1969 - Dokumentnr: 990095 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR 105 BNR 365

GNR 106 BNR 172

15.05.1970 - Dokumentnr: 8184 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:102 Bnr:695

23.07.1970 - Dokumentnr: 928075 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:105 Bnr:372

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 08.11.1972.

Det er utstedt ferdigattest på rehabilitering av eksisterende bad datert 15.01.2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.11.1972.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål "Felt M Byggeområde for bolig U maks.

0.5. 187/67 etter reguleringsbestemmelser S-1352. Beboerplan 187/67.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 200 000 (Prisantydning)

264 385 (Andel av fellesgjeld)

3 464 385 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 473 947 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 481 847 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 484 647 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

2 490 Kommunale opplysninger

18 000 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 500 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger/overtakelse 3490,- per stk.

6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet
4 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 90 470

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Fuat Demirbas
Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler MNEF
fuat.demirbas@aktiv.no
Tlf: 936 26 495

Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate 2
0568 OSLO
Tlf: 228 71 190

Salgsoppgavedato

05.06.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport

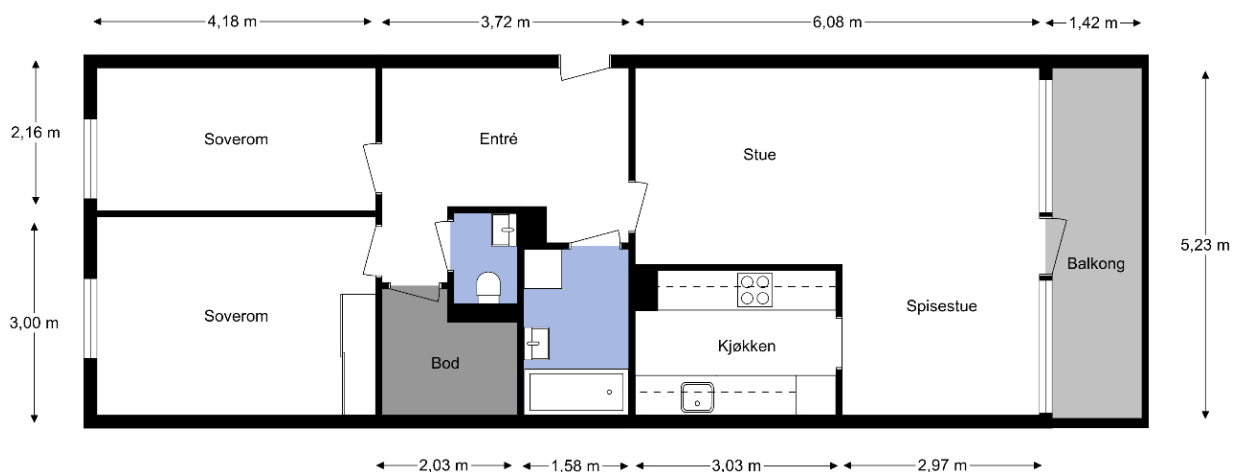
📍 Garver Ytteborgs vei 135, 0977 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 102, bnr. 654

Andelsnummer 115

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 27.05.2025

Rapportdato: 04.06.2025

Oppdragsnr.: 11838-25137

Referansenummer: YG4103

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstpartner.no
905 31 615



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

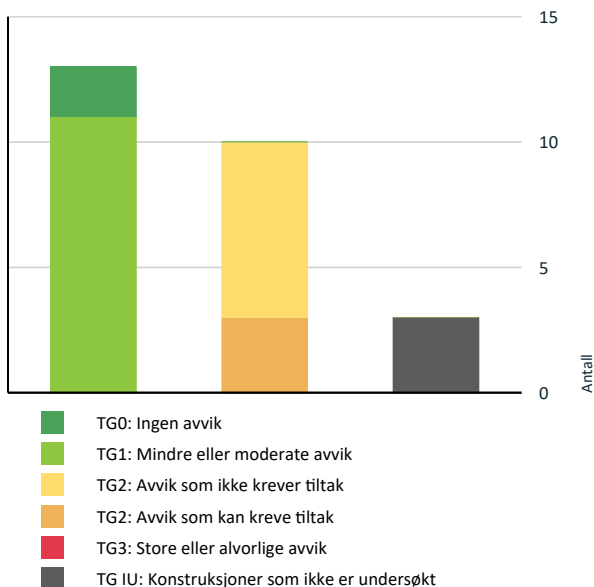
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

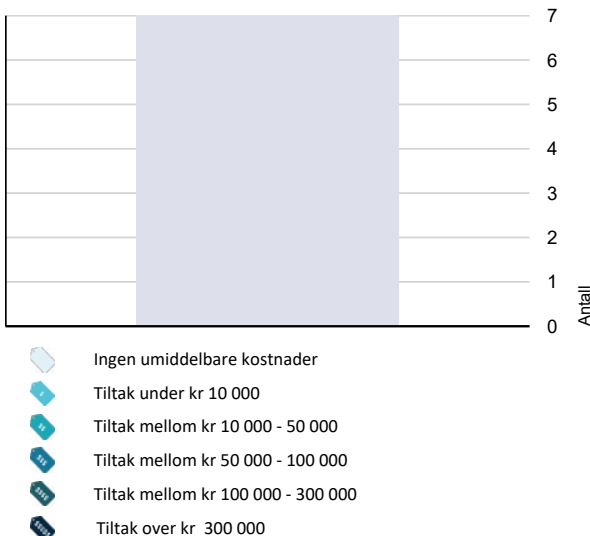
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Garver Ytteborgs vei 135. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1993

Tilbygg / modernisering

2018	Bad og wc	Bad og wc ble oppusset i regi av brl.
2021	Overflater	Lagt nye gulv på soverom, skiftet fotlister og vindus lister. Arbeidet ble utført via borettslag- og innboforsikring.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger belagt med fasadeplater.
Leilighetens etasjeskillere i betong.
Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Eldre og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.
Vinduer er byggeår, det er skiftet glass i vindu på ett soverom.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass på de eldste vinduer, da isoleringsevne i glass vil reduseres med årene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer fungerer tilfredsstillende.
Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Entrédør i finert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

Balkongdør

Balkongdør i heve/skyv modell med 2-lags glass fra byggeår.

Tilstandsrapport

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme. Det er kun foretatt stikkkontroll på funksjon av dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass,
da isoleringsevne i glass vil reduseres med årene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdør fungerer tilfredsstillende.
Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne
med tanke på alder på glass.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca. 7,4m².
Gulvet er belagt med støpt betongdekke,
rekkverk fremstår med spiler i stål.
Høyde på rekkverk er målt til 1,22m.
Det er observert en del avflassing av maling på vegger.

Høyde på rekkverk ved balkonger,
skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer
enn 10,0 m over terreng,
skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.
Ref. Veiledning om tekniske
krav til byggverk § 12-17.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Fliser, laminat og belegg på bod.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av strie og mur, fliser, samt tynnpanel.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av dekke.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,47m.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er observert større hakk/sår i laminat i stue, samt en del avflassing på vegger i bod.
Øvrige malte veggflater har en del merker på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut i fra observert slitasje, sår og avflassing,
bør oppgradering av enkelte flater påberegnes.
Unnlatt oppgradering av overflater,
vil forringe levetid på konstruksjoner.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.

Tilstandsrapport

Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann. Det er registrert 13mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue. Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

ⓘ TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt opplysninger om radonmåling, av leilighet eller i bygget generelt.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremlagt opplysninger om radonmålinger fra eier/styret, heller ikke andre tiltak mot radon.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foreligge en rapport med moderate resultater, om det skal gis TG1 for radon i tilstandsrapporten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med: profilerte dørblader i malt utførelse. det er glassfelt i dørblad mot stue. Dørblader, dørvidere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

ⓘ TG IU Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget i 2018, oppført i regi av Sans Bygg AS. Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg. Ferdigattest er datert 15.01.2020. Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn, for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

Badet er bygget etter Tek.10 som sier:

Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall

Tilstandsrapport

mot sluk for de deler av gulvet som må antas
å bli utsatt for vann i brukssituasjonen.
Rom med sluk skal være utformet slik
at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

1) For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

A) Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket
dersom dusjen er over sluket.
Hvis dusjen ikke er over sluket,
må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for
trinnsfri dusjing som krevd i § 12-9,
første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

B) Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen.
Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå
minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2) I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

A) Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet.
Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

B) I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes
negativt av fukt være beskyttet av et egnet vanntett sjikt.
Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.
Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal.

Årstall: 2018

Kilde: Offentlig informasjon

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys,
veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2018

Kilde: Offentlig informasjon

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,
Det er på badegulvet målt 30 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkelte punktmålinger
av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Årstall: 2018

Kilde: Offentlig informasjon

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert i dusjsonen.
Det er synlig banemembran i hovedsluk.
Dokumentasjon/ferdigattest, legges
til grunn for vurdering av badets tettesjikt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018

Kilde: Offentlig informasjon



Plastsluk med klemring for membran

ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Dusj plass i badekar med tilhørende garnityr, servant med underskap,
speil, og overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe svelling på innredning med fronter,
samt nederst på vanger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av garnityr bør påberges.
Unnlatt oppgradering vil forringe
levetid på garnityr.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med:
Mekanisk avtrekk fra ventil, det mangler spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir
eller røykappell. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men
ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde
luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømming.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fremstår med profilerte fronter.
Laminert benkeplate med dobbel oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Lys under overskap, ventilator med kullfilter.
Det er opplegg for vaskemaskin..

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra slitasje på innredning, hengsler og skinner til skuffer, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkeninnredning har behov for oppgradering og vedlikehold.
Unnlatt vedlikehold vil forringe levetid på innredning.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.
Det er mekanisk avtrekk i rommet.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Overflater på Wc er belagt med:
fliser på gulv og vegger.
Innredning og garnityr fremstår med:
Servant med underskap og veggmontert wc.

Årstall: 2018

Kilde: Offentlig informasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kjøkken:
Vanntilførsel med Pex-rør.

Bad:
Det er åpne forkrommede rør til installasjonene.

Wc: Vanntilførsel med åpne forkrommede rør.

Stoppekraner:
Kraner er plassert i samleskap på wc,
kraner er testet og fungerer tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring ble det ikke observert Waterguard/ lekkasjestopper på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved montering av nye vannrør i kjøkken, er det spesielt viktig å sørge for at installasjonen er lekkasjesikret og lett påviselig ved lekkasje. I tillegg skal rør og deler kunne skiftes uten å måtte bryte opp gulv eller vegger.

Montering av Waterguard/ lekkasjestopper bør påberegnes, dette for å forhindre at lekkasje fra vannrør skal kunne oppstå.



Samleskap med rørkurser og stoppekraner



Kursoversikt for rør i samleskap



Rørøpplagg i kjøkkenbenk

Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

Årstall: 2018

Kilde: Offentlig informasjon

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig ventilasjon via spalter i vinduer,
samt mekanisk avtrekk fra ventil
på kjøkken, wc og bad.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappell. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.
Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

TG 2 Varmesentral

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten.
Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.
Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjon testet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på anlegget, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget fremstår med normal funksjonalitet.
Vedlikehold av anlegget må påberegnes, da unnlatelse vil forringe levetiden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningsskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede

Tilstandsrapport

og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

**Bad og wc ble oppusset i regi av BRL i 2018, det foreligger ferdigattest hos plan og bygg.
Samsvarserklæring må fremlegges for at ferdigattest kan utstedes.**

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann på anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

**Det er foretatt El-tilsyn av leiligheten i 2023, ingen avvik ble registrert.
El-tilsyn er kun en stikkprøve kontroll, og omhandler ikke totalen på anlegget.**

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten full dokumentasjon og med samsvarserklæring på hele anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	75			75	7
Kjellerbod		3		3	
SUM	75	3			7
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Bod, Toalettrom		
Kjellerbod	Bod		

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 2,6m².

Bod er merket med nr.1117.

Bod arealer utgjør til sammen 3m² BRA-E.

Balkongen er målt til 7,4m² og er avrundet til 7m² i TBA.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	70	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Shabana Kousar	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	102	654		0	53031 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Garver Ytteborgs vei 135

Hjemmelshaver

Haugenstua Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HAUGENSTUA BORETTSLAG	948515571		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Ahmed Mohammad Fiaz, Kousar Shabana

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

115

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 2.etasje, og fremstår med: laminat og belegg på gulv og veggflater med malt strie samt tynnpanel. Bad og wc er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med profilerte fronter.

Adkomst til balkong fra stue.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Det er mulig å leie garasjeplass for bil via styret i borettslaget.

Leiligheten fremstår med varierende bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Bad og wc ble oppusset i regi av brl. I 2018.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.

Elde og tidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.06.2025		Gjennomgått	5	Nei
Boliginfo	01.06.2025		Gjennomgått	8	Nei
Kundeskjema	01.06.2025		Gjennomgått	5	Nei
Årsberetning	01.06.2025		Gjennomgått	49	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	01.06.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks eller bygningens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygning del befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YG4103>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006250099	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mohammad Fiaz Ahmed	Shabana Kousar
Gateadresse	
Garver Ytteborgs vei 135	
Poststed	Postnr
OSLO	0977
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg Forsikring
Polise/avtalnr.	7395318

Document reference: 1006250099

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Pusset opp i regi av Haugenstua Borettslag år ca.2018

Arbeid utført av

Haugenstua Borettslag

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alt nytt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Haugenstua Borettslag

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sjekk av alle stikkontakter i leiligheten. Alt godkjent år 2024

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Oppussing av balkong / fasade i regi av Borettslag, startdato av prosjekt ikke bestemt enda.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Oppstått lekkasje fra 2. etg på soverommene år 2021. Alt renovert og reparert via Forsikring og Haugenstua Borettslag.

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Når balkongene er klare.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Nei

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1006250099

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mohammad Fiaz Ahmed	bf10d4de12520b5b93556 ea1d9082c0665c84a93	24.05.2025 11:15:47 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Shabana Kousar	3bc6a2ca5dd7d545a639 5242b963b041f08c1956	24.05.2025 11:16:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006250099

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

Gabrielsen & Partners AS
Aktiv avd. Carl Berner v/Teoline Jakobsen
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO
E-post: teoline.jakobsen@aktiv.no

8536581

388/1117

20.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 20.05.2025.

Boligselskap: 388 Haugenstua Borettslag
Organisasjonsnr: 948.515.571
Andelseier: Shabana Kousar Mohammad Fiaz Ahmed
Leieobjektnr: 1117
Adresse: Garver Ytteborgs Vei 135, 0977 OSLO
Andelsnummer: 115
Borettsinnskudd: kr 23.900,—
Hjemmeside: <http://www.haugenstua.no>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Protector Forsikring - polisenummer 2133158-5.3.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Felleskostnader: Styret har vedtatt at felleskostnadene skal økes med 5% fra 01.01.2025. Merk, styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsel uten generalforsamlings samtykke.
- Styret har vedtatt opptak av lån på kr 6 millioner i 2023. Lånet ble utbetalt 02.06.23 og blir fordelt på andelene etter felleskostnadsbrøken.
- For informasjon om gjennomført/ planlagt vedlikehold/ rehabiliteringer se siste årsberetning/ kontakt styret.
- Det er kun tillatt med opp til 2 hunder/katter pr. leilighet i borettslaget.
- Styret har kontor i Garvar Ytterborgs vei 105 (inngang fra baksiden, dvs. mot barnehagen). Kontortid er normalt mellom kl. 09:00 og kl. 15:00 mandag til fredag. Styrerommet har telefon 992 78 452, og e-post haugenstua@styrerommet.no. Se Haugenstua Borettslags hjemmeside på www.haugenstua.no for ytterligere informasjon.
- Nøkler bestilles hos vaktmester via www.vibbo.no Vibbo
- Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester via www.vibbo.no
- Det medfølger ikke parkeringsplass med boforholdet.
- Borettslaget har 321 plasser i garasjeanlegget og 355 uteparkeringsplasser hvorav 118 med strøm.
- Eierskifte av parkeringsplasser og garasjer administreres av parkeringsutvalget i borettslaget som har åpningstid tirsdag kl 1800-1900. Vi oppdaterer vårt system etter melding fra parkeringsutvalget. Henvendelser fra andelseiere i forbindelse med parkeringsplasser/garasjer henvises til parkeringsutvalget i borettslaget. Mail: parkerings@haugenstua.no. Det tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende prisliste, ved tildeling av disse plasser.

- Parkeringsplasser må sies opp særskilt når andelseier flytter, dette går ikke automatisk. Oppsigelse sendes parkeringsutvalget på parkering@haugenstua.no
- Priser for parkering og garasje plasser er ulike for innparkering, uteparkering, HC plasser, MC plasser, Elbil plasser etc. Parkeringsutvalget har oversikt over priser.
- På ekstraordinær generalforsamling 24.04.24 ble det vedtatt fasaderehabilitering. Det henvises til innkalling og protokoll fra møte som må innhentes av megler. Dette kan fås ved henvendelse til forretningsfører OBOS. Prosjektet skal i hovedsak finansieres med låneopptak. Felleskostnader og fellesgjeld vil øke som følge av låneopptak. Kontakt styret for mer informasjon rundt dette. Megler må via selger gjøre seg kjent med informasjon gitt av styret på VIBBO i etterkant av den ekstraordinære generalforsamlingen, se spesielt innlegg fra 05.mai 2024.
- Eiendomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207546526	A	160.000.000,-	31 år 4 md.	12	01.09.2026	Flyt	5,23%
* OBOS01-98208126016	A	32.274.640,-	19 år	12		Flyt	5,23%
* OBOS02-98208125990	A	5.825.338,-	28 år 1 md.	12		Flyt	5,23%
* OBOS03-98208126008	A	9.781.816,-	5 år 2 md.	12		Flyt	5,23%

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:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.362,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	6.242,-
Trappevask	120,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	366,-	14.412,-	19.208,-	265.818,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBBK01-98207546526	203.503,-	904,-	01.09.2026	217,-
* OBOS01-98208126016	41.037,-	285,-		
* OBOS02-98208125990	7.406,-	42,-		
* OBOS03-98208126008	12.439,-	232,-		

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 265.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Helga Solheim tlf.22 86 57 03 ev. pr. e-post: helga.solheim@obos.no.

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 styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Hassan El Messaoudi Lensmann Klevs Vei 164, 2019 SKEDSMOKORSET, e-post: hassan.oby.hem@gmail.com.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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.

Hilsen OBOS

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. 8212,-, 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 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. 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 borettslaget 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: _____

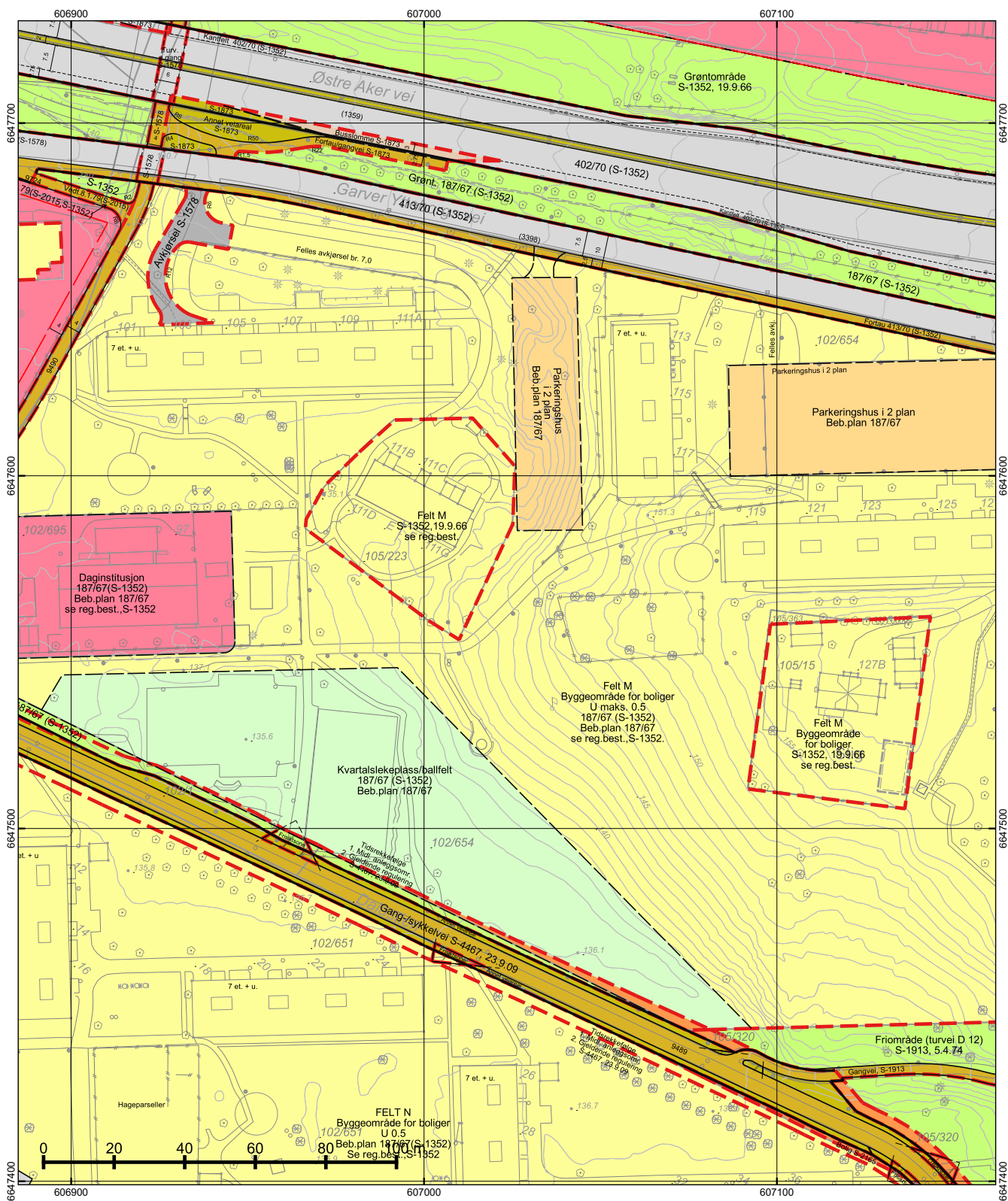
Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.05.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143264/ 86512485

Adresse: GARVER YTTEBORGS
 VEI 135

Gnr/Bnr: 102/654

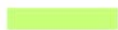
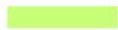
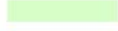
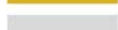
Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

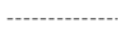
	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	72 - Felles lekeareal
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

 RbRestriksjonOmråde

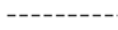
 RbRestriksjonGrense

 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau

 313 - Skulder - bankett

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 325 - Veigrunn i tunnel

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

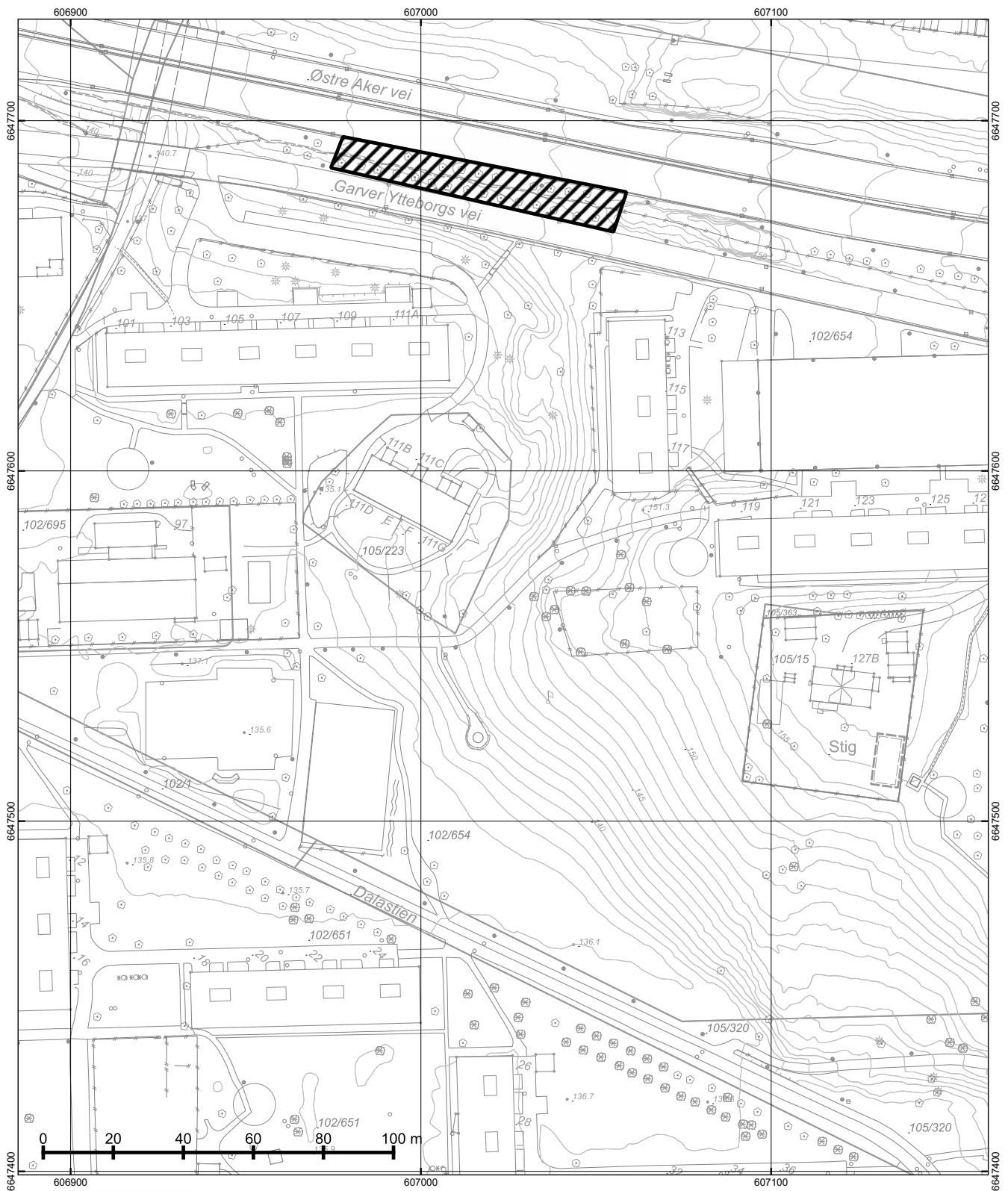
 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Frisiktlinje

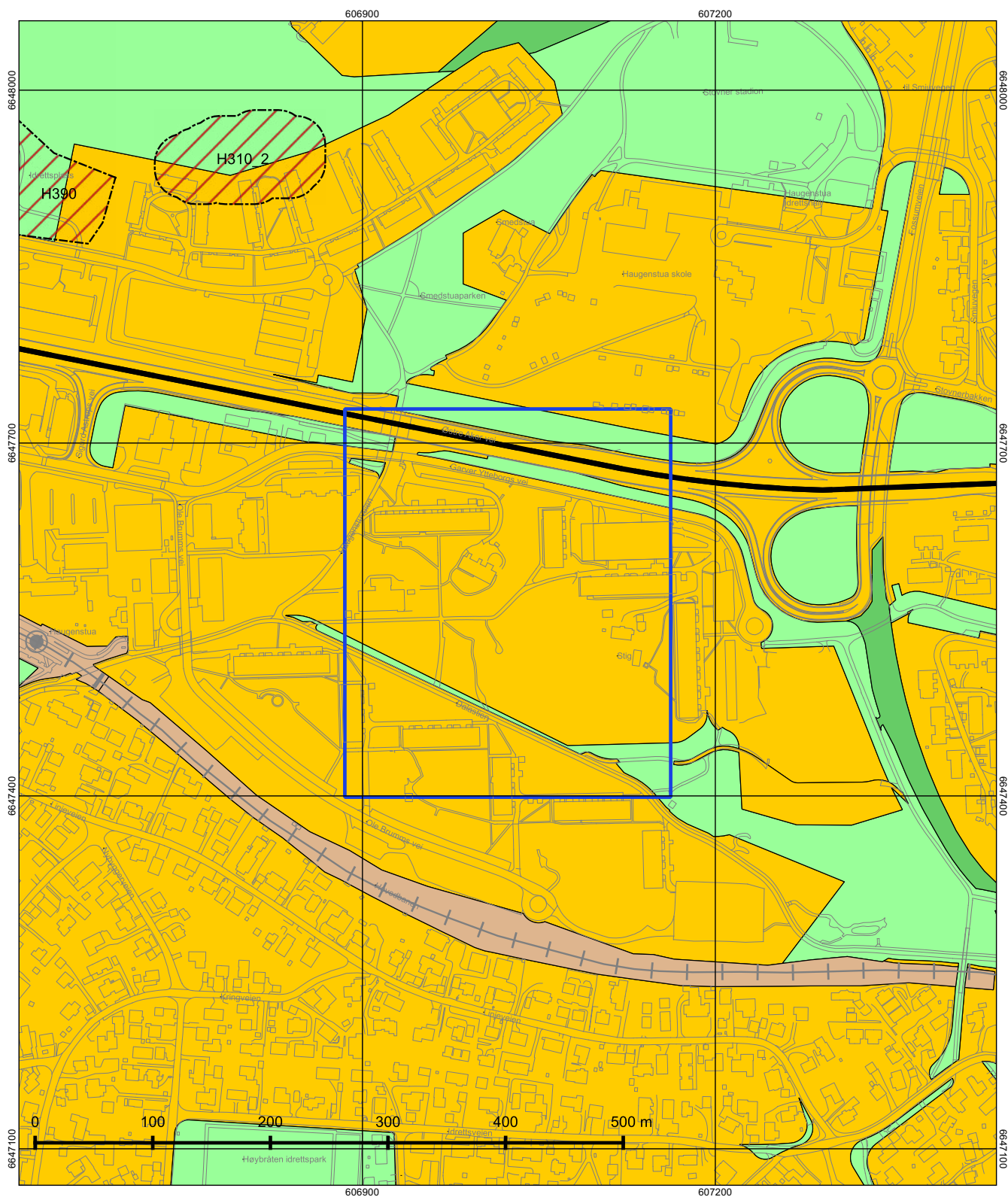
 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 20.05.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 143264/ 86512485	Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV	
	Adresse: GARVER YTTEBORGS VEI 135 Gnr/Bnr: 102/654	Kommentar:	



Oslo

Dato: 20.05.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 143264/86512485

Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV

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.



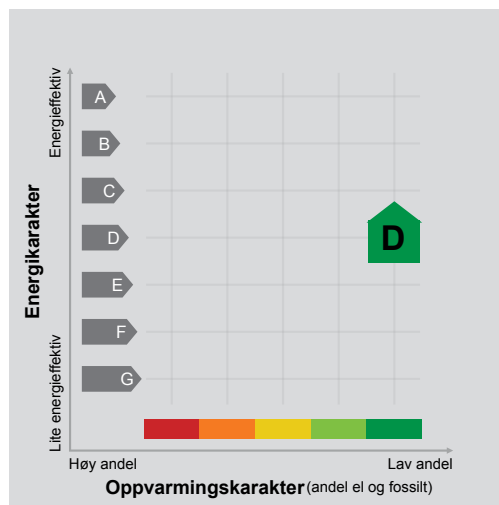
Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 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

ENERGIATTEST



Adresse	Garver Ytteborgs vei 135
Postnummer	0977
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	654
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81480990
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-122897
Dato	20.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

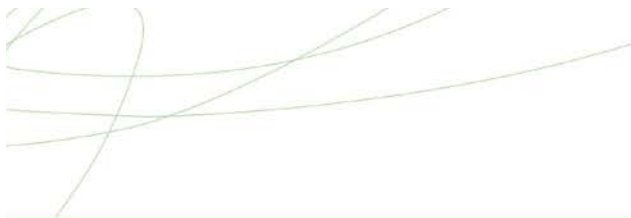
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1968

Bygningsmateriale:

BRA: 74

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Garver Ytteborgs vei 135	81480990	H0203	0	0	115

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1968

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	20 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m ²
Oppvarmet BRA	74 m ²
Totalt BRA	74 m ²
Oppvarmet luftvolum	180 m ³
U-verdi for yttervegger	0,45 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	7,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	151,7 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	30.9.2021

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.015
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	72,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,5 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	142,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 998 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	162,14 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 054 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	162,14 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 998 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 944 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	946 kWh/år
Fjernvarme	8 108 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 998 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	28,0 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Garver Ytteborgs vei 135 - Nabolaget Haugenstua - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Haugenstua skole Linje 5N	6 min 0.5 km
Haugenstua stasjon Linje L1	8 min 0.8 km
Stovner Linje 4, 5	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 14.8 km
Oslo Gardermoen	27 min

Skoler

Høybråten skole (1-7 kl.) 599 elever, 29 klasser	11 min 0.9 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 661 elever, 43 klasser	12 min 1 km
Stovner skole (1-7 kl.) 562 elever, 21 klasser	16 min 1.2 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 277 elever, 20 klasser	10 min 0.9 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 371 elever, 23 klasser	22 min 1.9 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	18 min 1.5 km
Bjerke videregående skole 464 elever	10 min 7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Kvalitet på skolene

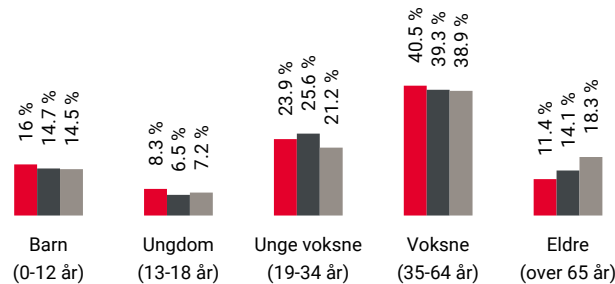
Bra 65/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haugenstua	2 434	1 114
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Haugenstua barnehage (1-5 år) 72 barn	4 min 0.4 km
Ole Brumm barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.7 km
Haugen barnehage (1-5 år) 53 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Haugenstua PostNord	7 min 0.6 km
Rema 1000 Haugenstua Post i butikk	9 min 0.8 km



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100



Gateparkering
Lett 81/100

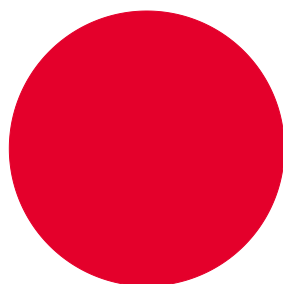


Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 79/100

Sport

⚽ Ole brumms vei flerbruksflate	3 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Stig skole	3 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km	
🚴 Stovner Trimsenter	20 min	🚶
🚴 InterPadel Oslo	7 min	🚗

Boligmasse



100% blokk

«Mye barn, ok med kollektiv transport og friluftsområder»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Stovner Senter

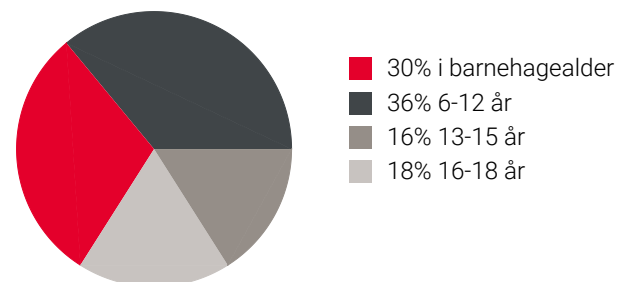
20 min 🚶



Apotek 1 Haugenstua

9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



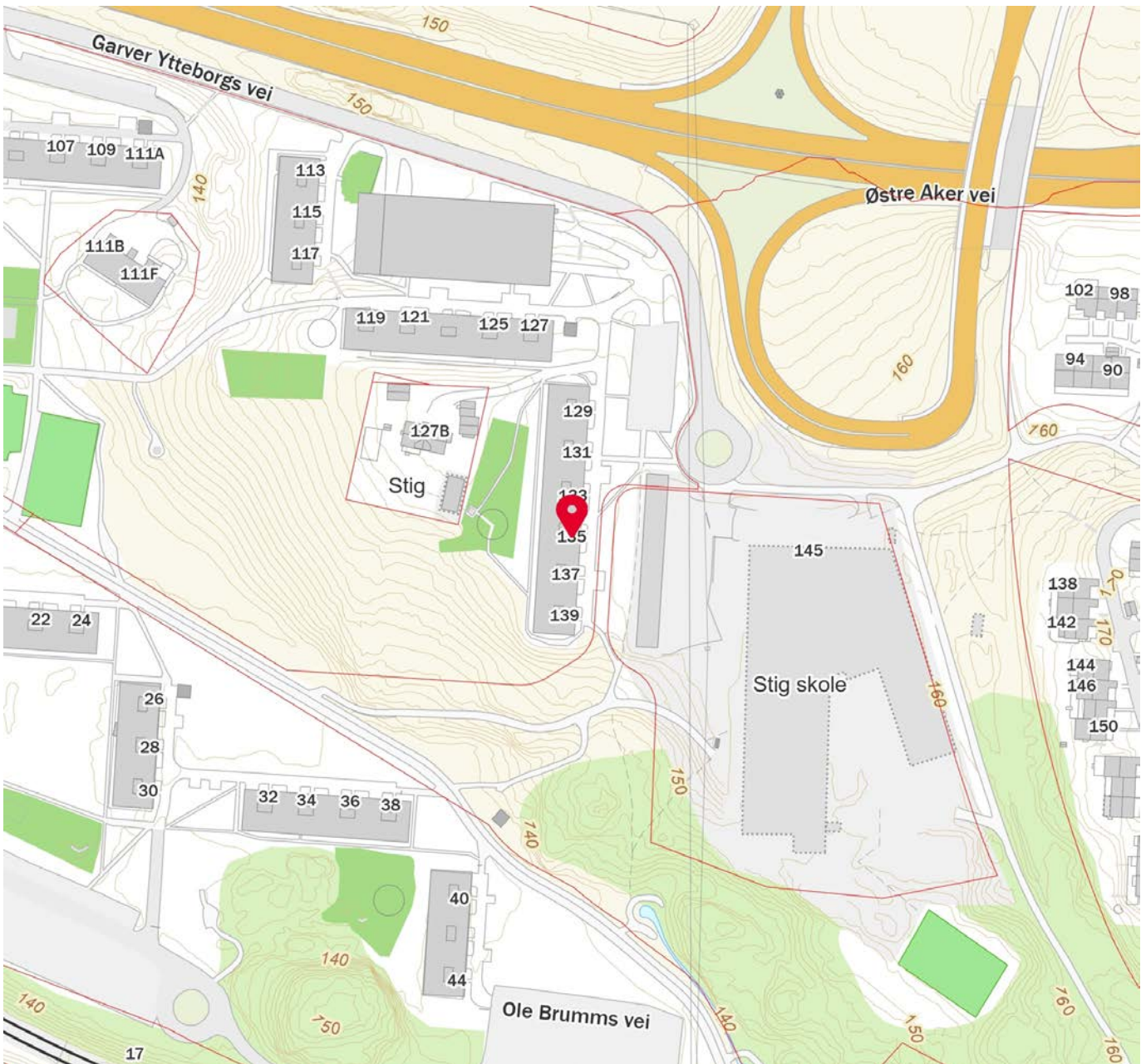
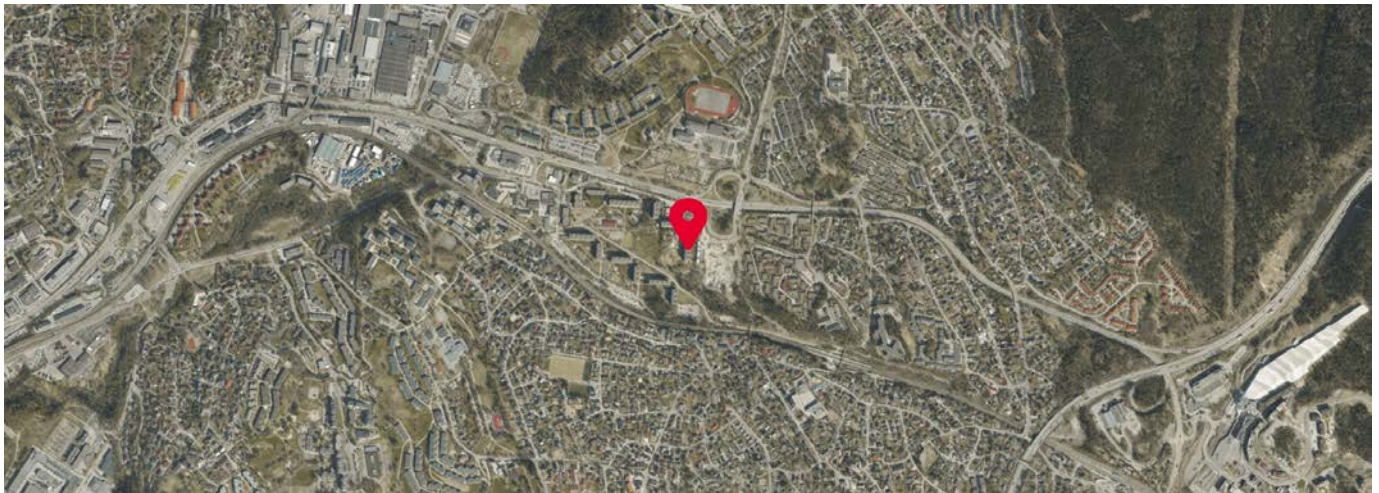
0%

52%

■ Haugenstua
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Garver Ytteborgs vei 135
0977 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fuat Demirbas

Oppdragsnummer:

Telefon: 936 26 495
E-post: fuat.demirbas@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre