

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Blanca Gravador

Mobil 991 00 168

E-post blanca.gravador@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00



Eiendomsmegler

Martine Østdahl

Mobil 941 81 778

E-post martine.ostdahl@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Grønlandsleiret 23

0190 Oslo

VELKOMMEN INN!

Velkommen til Tvetenveien 209 - en attraktiv 2-roms med sentrumsnær beliggenhet!

Kvaliteter:

- Usjenert i 8. etasje
- Innglasset nordvestvendt balkong på 10 kvm med fantastisk utsikt
- Lys og solrik stue
- Delvis separat kjøkken med god plass til matlaging
- Skjermet soverom
- Praktisk innredet rom m/flere bruksmuligheter
- Parkeringsplass inkludert, mulighet for å leie garasjeplass
- Akonto varmtvann, grunnpakke for TV og internett inkludert
- Gjesteparkering for besøkende
- Veletablert borettslag

Dette er en innholdsrik bolig med idyllisk og solrik beliggenhet på Trosterud med umiddelbar nærhet til marka. Få minutters gange til t-bane som tar deg til sentrum på ca. 20 min, og enkel gange til matbutikker og treningssenter. Her vil du bo godt med "alt" du trenger lett tilgjengelig!

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 173 000,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 3 982 562,-
Felleskostn.: Kr 4 720,-

Selger:
Aleksander Haslund

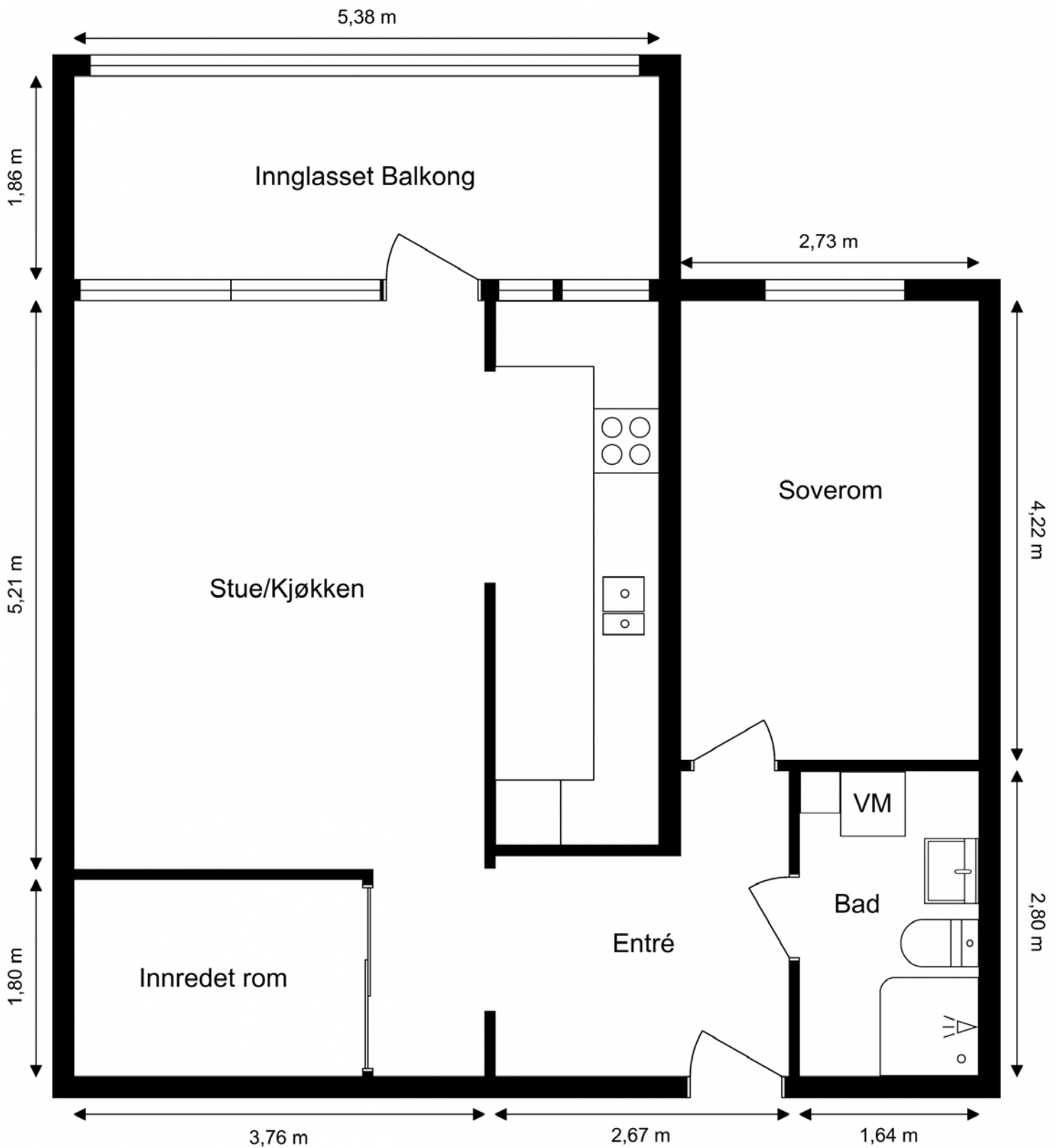
Tomtstr.: 38396 m²
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 142, bnr. 36
Andelsnr.: 344
Oppdragsnr.: 1002250032

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 59/72 kvm

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	28
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	68
Nabolagsprofil	104
Budskjema	113

PLANTEGNING



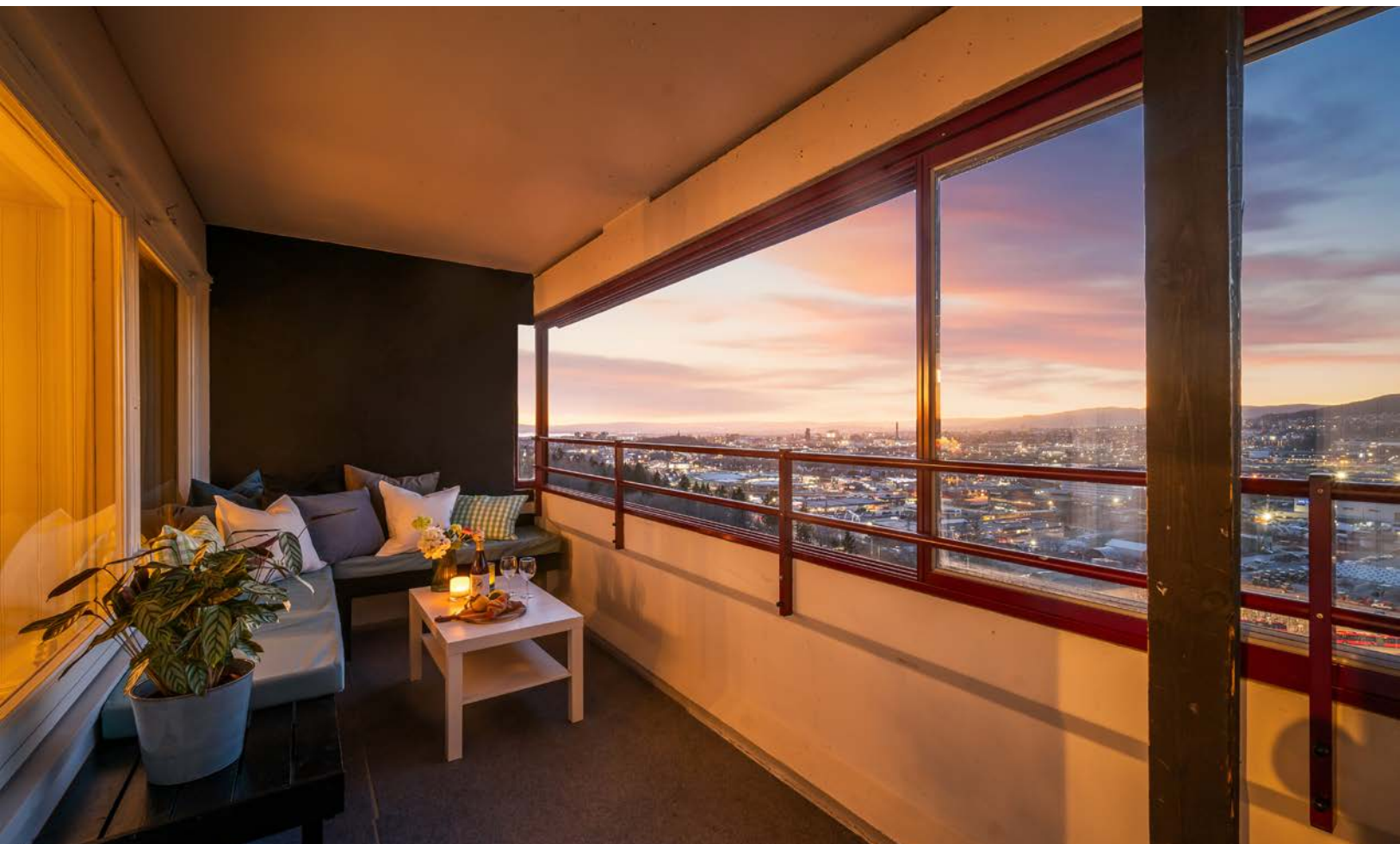
Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.



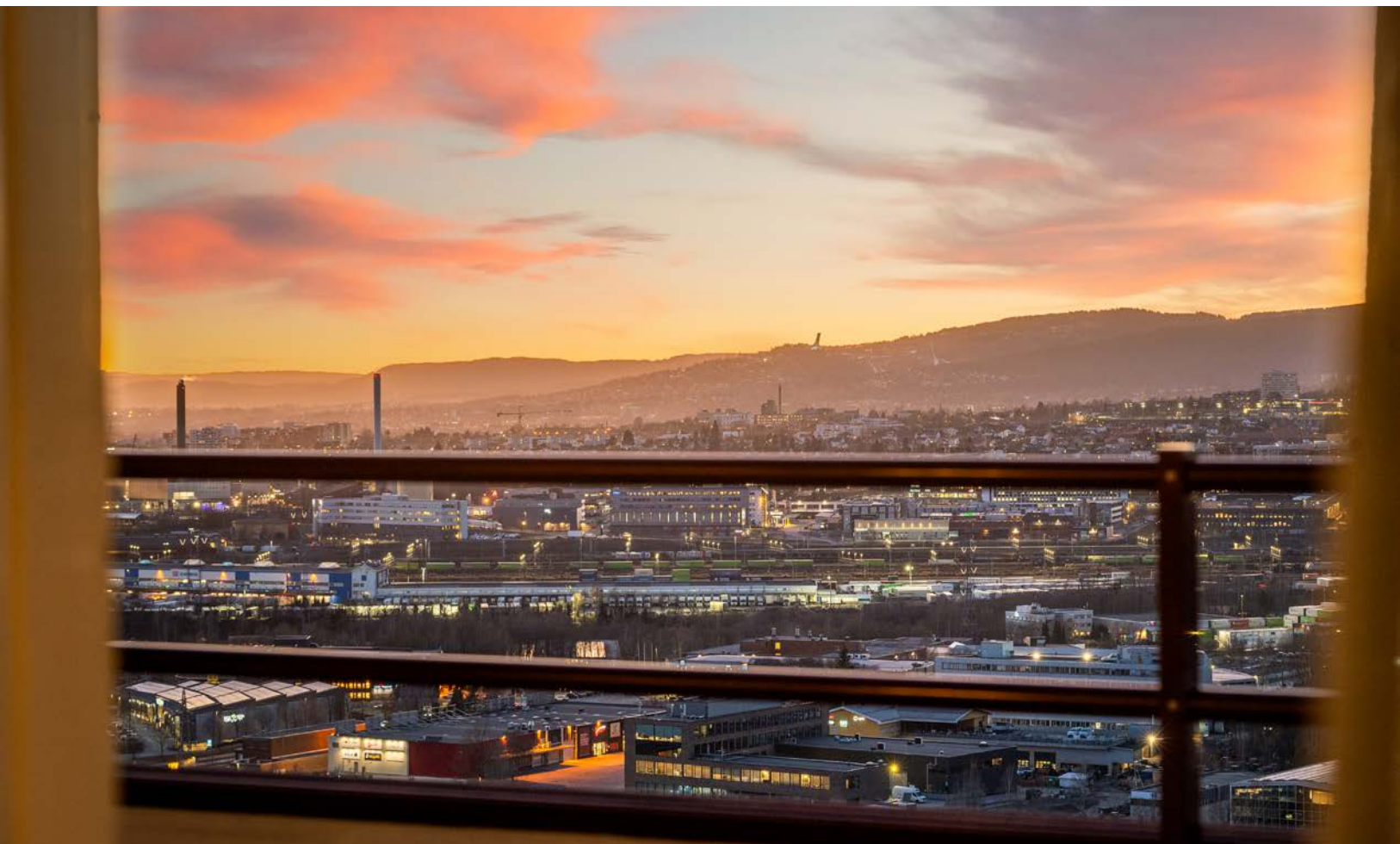


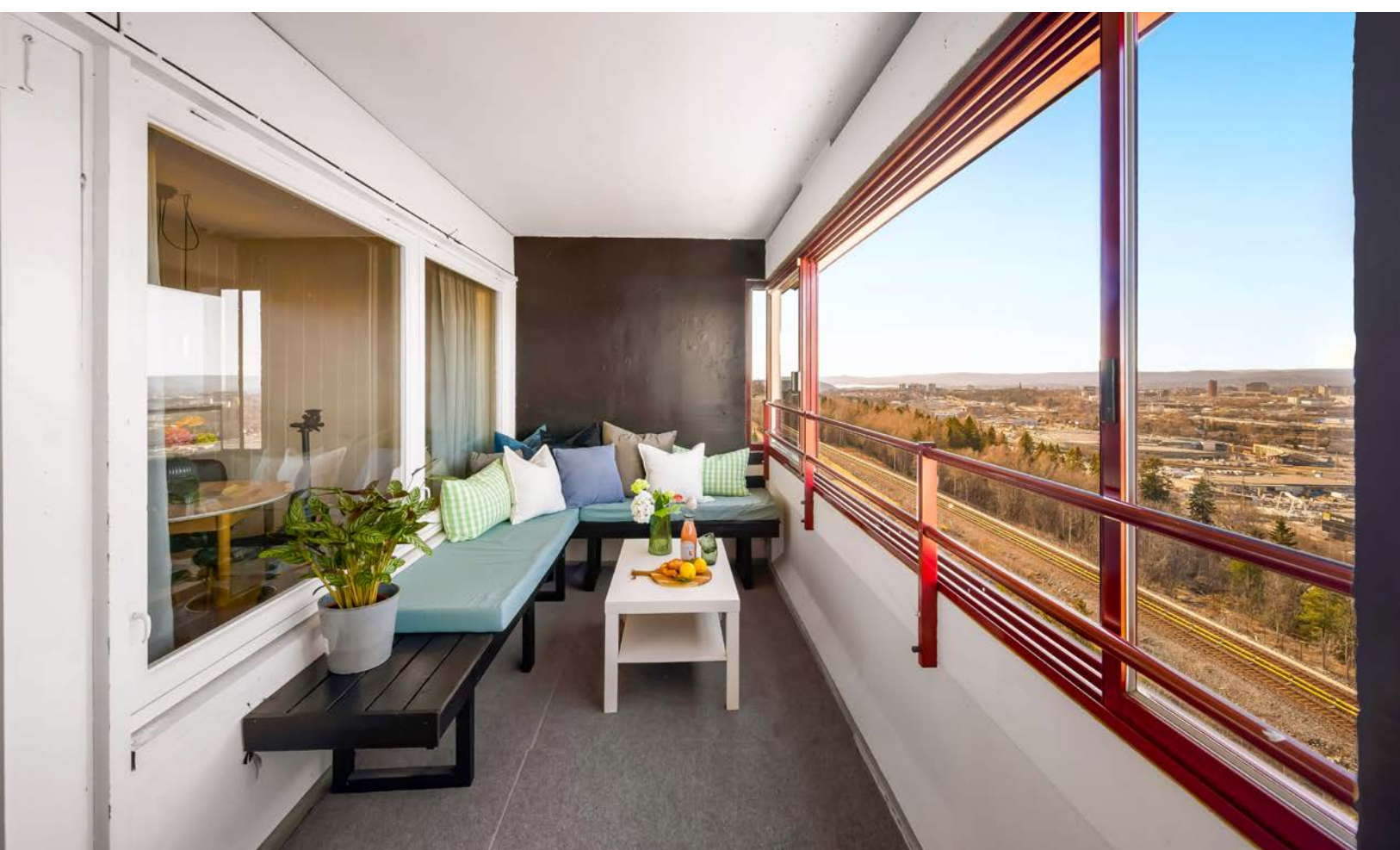








































Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 59 m²

BRA - e: 3 m²

BRA - b: 10 m²

BRA totalt: 72 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 m² Bod.

8. etasje

BRA-i: 59 m² Entré, stue, kjøkken, soverom, innredet rom og bad/wc.

BRA-b: 10 m² Innglasset nordvestvendt balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Boligen disponerer en ekstern bod som er målt til å være 3 kvm. av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at boligens ekstern bod tilhører borettslagets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte andelseier. Dette medfører at borettslaget i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for boden. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

38396 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidede felles grøntareal beplantet med trær, busker og øvrig beplantning. Sittegrupper og asfalterte internveier.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt, rolig og barnevennlig område på Trosterud.

Stubberudlia Borettslag har masse grønt areal og pent opparbeidet hage som setter sitt preg på området, og gir mulighet for hyggelige fellesstunder ute. Borettslaget ligger

fritt i naturskjønne omgivelser ved Østmarka og byr på tur- og friluftsliv rett utenfor døren. I tillegg finnes det gode bade- og fiskemuligheter samt flere idrettstilbud i nærheten, som SATS Hellerud, Haugerud Idrettsforening, Trosterud Fritidsklubb m.m.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres ved blant annet Kiwi, Coop Extra Haugerud og Coop Extra Lindeberg. Gangavstand til Trosterud og Haugerud nærsenter. Handleturen kan også legges til Tveita eller Alna senter, Ikea eller Coop Obs.

Boligens beliggenhet og område er meget attraktiv for barnefamilier med barn i alle aldre. Det er flere skoler i nærområdet, deriblant Lutvann skole, Nordvoll skole, Skjønnehaug skole, Trosterud skole og Hellerud videregående skole. Av lokale barnehagetilbud har man også blant annet Fagerholt barnehage, Trosterud Senter barnehage, Stubberudlia barnehage og Barneslottet barnehage.

Kort vei til T-bane for linje 2 med kun 15 minutters reisetid til Oslo sentrum, samt flere avganger i timen som gjør resten av byen lett tilgjengelig. Bussholdeplass i Lutvannsveien og Tvetenveien. Lutvann er en del av Alna bydel.

Velkommen til Tvetenveien 209!

Adkomst

Det vil bli satt opp Aktiv visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Theodor Bugge Østlie

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Vindu med tolags isolerglass. Vinduer i tre med dobbelt enkelt glass av eldre dato. Entrédør i brannklasse B30, med 40desibel lydmotstand. Balkongdør i tre med dobbelt enkelt glass.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningen ansvarsområde.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende fremkommer av selgers egenerklæring som er vedlagt salgsoppgaven:

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

- Svar: Ja. Sprekk i gulvbelegg.

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

- Svar: Ja, kun av faglært. Byttet do. Arbeid utført av Strømmen Rørleggerbedrift AS.

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

- Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Byttet dusjkabinett, oppvaskmaskin og vaskemaskin.

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

- Svar: Ja. EL kontroll av leilighet gjennomført i februar.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Svar: Ja. Det er ladeanlegg på parkeringsplass utenfor blokken i regi av borettslaget. Styret har også informert om at det nå legges opp til at alle kan ha egen elbil lader på alle parkeringsplasser i hele borettslaget.

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

- Svar: Ja, kun av faglært. Borettslaget gjorde utbedringer av teglfasade 2021. Arbeid utført av Selvaag.

- Tilleggs kommentar:

Gammel komfyr hvor stekeovnen blir varmere enn det den stilles inn på.

Innhold

Leiligheten ligger flott og skjermet til i 8. etasje med adkomst via heis og inneholder:

Entré/gang, stue med utgang til innglasset nordvestvendt balkong, delvis separat kjøkkenløsning, soverom, innredet rom og bad/wc.

I tillegg disponerer leiligheten en bod på ca. 3 kvm., samt tilgang til bruk av borettslagets fellesvaskeri i samme oppgang og øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

Standard

OVERFLATER

Gjennomgående laminat gulv sett bort fra bad. Vegger med tapet og malte panelplater. Takhøyde på ca. 2,40 meter.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2011 med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt

kum. Opplegg for vaskemaskin. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

BADEROM

Bad bestående av innredning med profilerte fronter, speilfronter over servant. Dusjkabinett, klosett. servant og opplegg for vaskemaskin. Mekansik ventilasjon med ventil i vegg.

BALKONG

Innglasset balkong på ca. 10 kvm vendt mot nordvest. Heldekkende tappe på dekke. Rekkverk i murverk og metall, enkle skyveglass over rekkverk.

TILSTANDSGRADER

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TG3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utvendig dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkonger, terrasser og rom under balkong: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Andre utvendige forhold: Det er ikke fremvist tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsdeler i bygget. For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Bad overflater vegger og himling: Tapetskjøter er ikke tette. TG2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og ovennevnte punkt.

Bad overflater gulv: Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Overflater må utbedres eller skiftes. Sprekkdannelser i vinybelegg kan medføre økt risiko for fuktpåkjenninger og må påregnes utbedre i nær fremtid.

Bad ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kjøkken avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre

foruerte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Om mulig bør det etableres mekanisk/foruert avtrekk ut fra kokesonen.

Tekniske installasjoner vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner ventilasjon: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. K kkenet har ikke avtrekksventilasjon.

Tekniske installasjoner elektrisk anlegg: Skrusikringer. Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett. Det foreligger EL-kontroll datert: 19.02.2025 med følgende bemerkninger: Brytere og stikkontakter i gang, stue og k kken. Bør sjekkes ang. utføringer i forhold til veggplater som er montert i ettetid. Anbefalt å bytte til jordfeilautomater.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom/Bad: Sluk, membran og tettesjikt: Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Vinylbelegg er ikke tilfredsstillende da det er sprekkdannelser i skjøter som nevnt under forrige punkt. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet. Oppussing av badet med nytt vanntett sjikt/membran må påregnes, sluk, røropplegg, tettesjikt (membran) m.m må dokumenters. Kostnadsestimat: Over kr. 300 000.

Innbo og løsøre

Taklampe over spisebord og v penskap vil ikke medfølge leiligheten.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Alle hvitevarer med unntak av vaskemaskin vil medfølge leiligheten. Varer leveres uten noe form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

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

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Grunnpakke for tjenestene er inkludert i månedlige felleskostnader.

Parkering

Det medfølger en utvendig parkeringsplass på borettslagets fellesarealer.

Stubberudlia Borettslag har to parkeringshus til disposisjon, hvor en del av borettslaga har oppmerket bilplass. Videre har borettslaget biloppstillingsplasser utendørs, samt en gjesteparkeringsplass. Borettslaga skal benytte sine parkeringsplasser ved all parkering. Beboere i leiligheter som har bil, men uten fast bilplass, plikter å leie plass gjennom styret eller av andre beboere i laget som ikke bruker sin plass. Ved formidling av plasser i styrets regi prioriteres de beboere som fra før av ikke har tilgang til parkeringsplass.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

87955070

Diverse

Andelseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo og løse forsikring og eventuelt andre påløpte kostnader som ikke dekkes av månedlige felleskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart ekstern bod og borettslagets øvrige fellesarealer.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Energi

Oppvarming

Leiligheten har elektrisk oppvarming.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 800 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 952 610

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 810 441

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).

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader fordeler seg slik:

Felleskostnader, kr. 4 420,-

A konto varmtvann, kr. 300,-

Felleskostnader inkluderer:

A-konto varmtvann, nedbetaling av fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, TV, internett, parkeringsplass, vedlikehold på fellesområder, generelt vedlikehold, vaktmestertjenester, drift og forretningsførsel.

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

Alle leilighetene har måler på varmtvanns forbruk. Det betales i dag kr 300,- pr. leilighet a konto, med unntak av noen få som har fått øket pga. stort avvik. Avregning en gang pr. år.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 720

Andel Fellesgjeld

Kr 173 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.03.2025

Andel fellesformue

Kr 10 457

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Stubberudlia Borettslag;

Organisasjonsnummer

850373612

Andelsnummer

344

Om borettslaget

Borettslaget består av 465 andelsleiligheter. Stubberudlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850373612, og ligger i bydel Alna.

KOMMENDE SAKER

Styreleder informerer om følgende per 18.03.2025: Det er per nå ikke noe annen vedlikehold eller rehabilitering som er planlagt, men når det er sagt så er det en gammel bygningsmasse og det kan endre seg etterhvert som vi gjennomfører oppfølgende undersøkelser. Hvis man bor i høyblokk så kan det være snilt å informere om at heisene byttes ut de nærmeste to årene og at det kan i et tidsrom her være noen heisstans og kun en heis som er i bruk. På den positive siden kan kjøper informeres om at det nå legges opp til at alle kan ha egen Elbil lader på alle parkeringsplasser i hele borettslaget.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2021-2023: Fasadevask. Delvis rehabilitering av teglsteinsfasader på 231, 233, 209, 215 og 253. Montering av brannalarm i høyblokker hos beboere og fellesarealer i 231, 233, 209 og 253. Utskifting av inngangsdører til beboere etc. hvorav de dørene som ikke er godkjent branntett dør. Utskifting av hoved inngangsdører i hele borettslaget med nye ringe tablåer etc. (postkasser, brikkeløsning, glassvinduer i oppganger.) Oppgradering av heis i blokk 209.

2016-2019: Fasade og større vedlikehold.

2019: Nye blomsterbed. Fasadevask bestilt for borettslaget. Asfaltering av enkelte partier i borettslaget Utføres av Hage og Vedlikeholdsspesialisten AS, nærmere mai/juni 2019 Utføres av Ren Service AS i april/mai. Utføres av AH Bygg og Anlegg AS i april 2019, eller når været tillater det.

2018: Ladeanlegg for ladbare biler. Reparasjon og omlegging av varmekabler i øverste etasje. Ladeanlegg med 12 ladeplasser for elog hybridbiler, i regi av Energiplan AS, ble ferdigstilt til høsten 2019. Arbeid utført av EDA Elektro AS i sensommer 2018.

2017: Nye ytterdører i høyblokkene. Arbeid utført av Westby Lås og Innbruddsikring AS.

2015-2016: Rehabilitering av heis.

VASKERI

For bruk av vaskeriene er det utarbeidet egne regler som finnes oppslått der. Brukeren av vaskemaskiner kan gjøres økonomisk ansvarlig for skader som oppstår pga.

uforsvarlig bruk. For vaskeriene gjelder følgende vasketider. Vaskeriene betjenes av elektroniske vaskekort som kan kjøpes/fylles på hos vaktmester eller på styrekontoret i åpningstiden.

Hverdager:

08.00 - 12.00

12.00 - 16.00

16.00 - 21.00

Søn- og helligdager: stengt

GRILLING

Det er forbudt å grille med kull og tennvæske i borettslaget. Elektriske griller og gassgriller er det derimot ikke forbudt å benytte.

Klausulerte leiligheter: Det finnes 40 stk. handikap-leiligheter. Disse er leilighet 1052-1062-2052-2062-

3052-3062-4052-4062-5052-5062-6052-7052-7062-8052-8062-9052-9062-10052-10062-11052-12052- 13052-14052-15052-16052 (2 rom med p-plass). Leilighet 6062 uten garasje. Leilighet 6057-1057-

2057-3057-4057-5057-7057-8057-9057-10057-11057-12057-13057-14057 (3 rom uten garasje, men med p-plass).

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har fått innvilget lån i OBOS-banken på kr 35 millioner til diverse som blant annet omfatter vedlikehold av heis, infrastruktur for elbillading samt annet nødvendig vedlikehold. Deler av dette lånet er grønt lån, ca. 4 millioner (grønt lån). Lånet vil bli utbetalt over en periode på ca. 3-4 år. Første delutbetaling av lånet på kr 4 000 000 (grønt lån) skjedde i november 2024. 2. delutbetaling av lånet var på kr 7 200 000 og ble utbetalt i februar 2025. Avdrag starter å løpe først i 2026. Felleskostnader vil måtte økes i takt med uttak av lån og utløp av avdragsfri periode. Økning av felleskostnadene for 2025 har tatt høyde for økte rentekostnader som følge av delutbetaling av lån i 2024 (4mill grønt lån) og 2025 (7,2 mill).

Lånenr: OBOS01-98207535591

Type: A

Restsaldo: 31 340 698,-

Restløpetid: 16 år 6 md

Term pr.år: 4

Avdr.frihet til og med:

Type rente: Flyt

Rente: 5,45%

Lånenr: OBOS02-98207952729

Type: A

Restsaldo: 56 189 618,-

Restløpetid: 26 år 4 md

Term pr.år: 12

Avdr.frihet til og med:

Type rente: Flyt

Rente: 5,45%

Lånenr: OBOS03-98208445405

Type: A

Restsaldo: 4 000 000,-

Restløpetid: 29 år 8 md

Term pr.år: 12

Avdr.frihet til og med: 01.11.25

Type rente: Flyt

Rente: 5,45%

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde forkjøpsretten etter at boligen er solgt. Denne fristen vil vanligvis være ca. 1 uke etter at boligen er annonsert. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.

Forkjøpsretten parallellavklares samtidig som boligen ligger ute for salg. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Regnskap/budsjett

Styret økte felleskostnader med 8% fra 01.01.2025.

Styregodkjennelse

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

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

Det er pliktig medlemskap i borettslaget. Kontingent og innmeldingsavgift på kr. 500,- vil komme i tillegg. Alle som er medeiere i en andelsbolig må ha egne medlemskapet i boligbyggelaget.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler er innhentet og er vedlagt salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr i Stubberudlia Borettslag på visse betingelser som står beskrevet i "Husordenreglene". Dyrehold skal meldes i fra om til styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes dugnad i borettslaget.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 142, bruksnummer 36 i Oslo kommune. Andelsnr. 344 i Stubberudlia Borettslag; med orgnr. 850373612

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkludert reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/ avtalene følger eiendommen ved salg og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Servitutter i grunn:

16.01.1975 - Dokumentnr: 965 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:142 Bnr:35

16.07.1986 - Dokumentnr: 43005 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

14.11.1973 - Dokumentnr: 21797 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:142 Bnr:26

Ferdigattest/brukstillatelse

Tvetenveien 209 - Fasadeendringer - Ferdigattest - 2022

Tvetenveien 209 - Rehab - Ferdigattest - 1996

Tvetenveien 209 - Boligblokk - Ferdigattest - 1975

At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Dagens planløsning i leiligheten har et mindre avvik i forhold til originale byggetegninger da alkoven i stue med lettvegger er satt opp av en tidligere eier. Det antas at det ikke er sendt inn byggemelding og dermed ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent en eventuell omgjøring i ettertid. Uavhengig av reaksjonsform fra kommune eller styret, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er nåværende eier som har utført endringene i boligen og kan dermed ikke svare for tidligere forhold. Oppsatte lettvegger kan enkelt fjernes dersom man ønsker å tilbakeføre til boligens originale løsning.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Boligen er regulert til bolig m.tilh.anlegg.

Saksnummer 202461346:

Tvetenveien 209, 231, 233 og 253 - Utskifting av åtte heiser.

Saksnummer 202109180:

Tvetenveien 221 - Oppføring av tak over vareleveringsrampe.

Saksnr 202211309:

Dr. Dedichens vei 20 med flere - Barnehage, parsellhage, bolig, park og friområde.

Saksnr 201901193:

Haugerud skole/Trosterud skole m.m. 141/109. Ny barne- og ungdomsskole m.m 141/109.

Saksnr 202003040:

Haugerudsenteret 45 med flere.

Saksnr 202217318:

Lutvannsveien 60 - Lutvann leir.

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.

Vær vennlig å angi ønsket overtagelse ved utfylling av budskjema.

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

3 800 000 (Prisantydning)

173 000 (Andel av fellesgjeld)

3 973 000 (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)

3 982 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 990 462 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 993 262 (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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2 800,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig / Ansvarlig Megler

Blanca Gravador
Partner / Eiendomsmegler
blanca.gravador@aktiv.no
Tlf: 991 00 168

Martine Østdahl

Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO
Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato
24.03.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Tvetenveien 209, 0675 OSLO



OSLO kommune



gnr. 142, bnr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 59 m²



Planetegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

Befaringsdato: 31.01.2025

Rapportdato: 20.03.2025

Oppdragsnr.: 21421-1036

Referansenummer: XR1173

Autorisert foretak: Boligtilstand AS

Vår ref:



En del av

Norske
Boligrapporter



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



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

Boligens generelle tilstand: Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid. Kostnader i forbindelse med oppgraderingsarbeid må påregnes.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en fullstendig forståelse av boligens tilstand og oppdragets omfang.

Forhold under befaringen: Boligen var møblert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres. ??

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Døralling.
- Personheis.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er satt opp vegger i stue som danner et innredet rom.



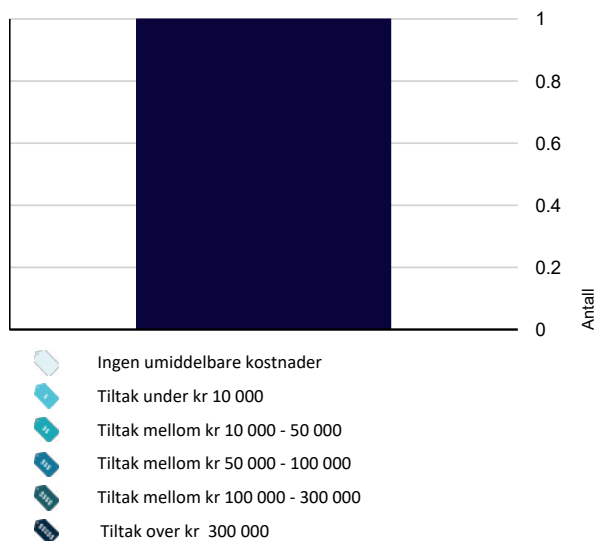
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 8. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 8. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 8. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 8. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 8. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1973

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vindu med tolags isolerglass. Vinduer i tre med dobbelt enkelt glass.
Alder: Av eldre dato/byggeår.

Om undersøkelsen:

Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som innebærer at enkelte vinduer er undersøkt, men ikke alle.

Merk:

Justering av vinduer må påregnes jevnlig, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Kontroll av eventuelle punkterte glass kan være vanskelige, eller til tider umulige, å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

TG 2 Dører

Type: Entrédør i brannklasse B30, med 40desibel lydmotstand. Balkongdør i tre med dobbelt enkelt glass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking, men fremstår av nyere dato. Balkongdøren er fra byggeår.

Åpne-/lukkemekanisme:

Justering av dører må påregnes som en del av jevnlig vedlikehold, da dette ofte er nødvendig som følge av klimaforskjeller, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.

Synlige innsetningsdetaljer:

Synlige innsetningsdetaljer, som dørenes plassering i vegg og ytre tetting, er enkelt visuelt kontrollert på et utvalg dører.

Kontroll av punkterte/knuste glass:

Det er visuelt undersøkt for punkterte og/eller knuste glass. Det bemerkes imidlertid at eventuelle punkterte glass kan være vanskelige eller til tider umulige å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdør har sprekke i glass.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Innglasset balkong.

Adkomst fra: Stue.

Konstruksjon: Heldekkende tappe på dekke. Rekkverk i murverk og metall, enkle skyveglass over rekkverk.

Størrelse: ca. 10 m². Oppføring av BRA-B, som detaljerer arealet for den innglassede balkongen inkludert veggtykkelsen mot boligen, er presentert i arealfremstillingen lenger ned i rapporten. Himmelfretning: Nordvest.

Undersøkt fra:



Tilstandsrapport

Visuelt undersøkt fra oversiden.

Rekkverk/fallsikring:

Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er over 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,2 meter.

Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,18 meter.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør gjøres tiltak for å utbedre avvik ved fallsikring/rekkverk av hensyn til sikkerhet. Utbedring av rekkverk er styrets ansvar og kan ikke utbedres uten tillatelse fra styret

! TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke fremvist tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsdeler i bygget.

Dette punktet gjelder i forbindelse med fremleggelse av rapport fra tilstandsanalyse, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsdeler, i henhold til NS 3600.

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, vurderes ikke, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Dette inkluderer for eksempel takkonstruksjoner, yttervegger, fasader, veggkonstruksjoner, drenering, tomteforhold, fellesarealer, felles tekniske installasjoner og andre fellesdeler.

Unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel ytterdører, vinduer eller balkonger. Rapporten angir hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det er planlagt vedlikehold kan påvirke boligsammenslutningens økonomi.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Tapet. Malte panelplater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:

Ca. 2,40 meter, målt i stue.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn



Tilstandsrapport

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:
Lokalt avvik er målt til ca. 5 mm.
Totalt avvik er målt til ca. 10 mm.
Følgende rom er målt: Stue og kjøkken,

Om målingen:
Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på $\pm 0,2$ mm/m, i samsvar med NS 3600:2018. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

8. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er i hovedsak fra byggeår.

Dokumentasjon:
Dokumentasjon på skjult utførelse er ikke fremlagt, og det er derfor ikke mulig å undersøke konstruksjonens oppbygning, inkludert materialvalg, om disse er egnet for bruk sammen, eller om arbeidet er korrekt utført.

Badet er oppført/pusset opp i en tidsperiode som normalt ikke har tilstrekkelig fuktsikring/vanntett sjikt etter dagens bruk, og frem til badet pusses opp, bør fuktpåkjenninger på overflatene begrenses. Denne typen konstruksjon har generelt høyere risiko for fuktskader, som ofte oppstår skjult i konstruksjonen.

8. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Våtromstapet/belegg.
Himling: Pusset og malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og ovennevnte punkt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet er i daglig bruk og fungerer med disse avvikene. Det er montert dusjkabinnett som skåner overflater for direkte vannsprut, men merk at dusjkabinnett ikke kan erstatte membran/vanntettsjikt.

Kostnader i forbindelse med oppgraderingsarbeid bør påregnes i nær fremtid.



Tilstandsrapport

8. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Vinylbelegg.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på $\pm 0,2$ mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: Ok.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om fallmålingen:

Målingen er gjort punktvis og fungerer som en stikkprøvekontroll. Dette betyr at det fortsatt kan være enkelte ujevnheter hvor vann kan samle seg, som ikke er oppdaget.

Om måling av høyde på slukrist:

Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Sprekkdannelser i vinybelegg kan medføre økt risiko for fuktpåkjenninger og må påregnes utbedre i nær fremtid.



8. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er under dusjkabinett, men tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Vinylbelegg er ikke tilfredsstillende da det er sprekkdannelser i skjøter som nevnt under forrige punkt.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Oppussing av badet med nytt vanntett sjikt/membran må påregnes, sluk, røropplegg, tettesjikt (membran) m.m må dokumenters.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport



8. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Innredning med profilerte fronter, speilfronter over servant.

Sanitærutstyr: Dusjkabinett. Klosett. Servant. Opplegg for vaskemaskin.

8. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Mekansik med ventil i vegg.

Tilluft: Mangler.

Avtrekket er kontrollert enkelt med papir eller lignende, mens luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

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.

8. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

For å undersøke om våtrommet har en fuktskade, er det utført en hulltakning. Undersøkelsen ble gjennomført på følgende måte, med de nevnte resultatene:

Hullstørrelse: 73 mm

Måleinstrument: Protimeter MMS3 med piggelektrode

Målte materialer: Oversiden av treverk/bunnsvill i veggkonstruksjonen

Målested: Utenfor dusjsonen

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

Visuell inspeksjon: Uten synlige tegn til fuktskade nær hullet.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

Tilstandsgraden (TG):

TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med kravene i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

KJØKKEN

8. ETASJE > KJØKKEN



Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Profilerte fronter. Laminat benkeplate med nefelt kum.
Alder på innredning: 2011.
Produsent innredning: Ikke kjent.
Opplegg for vaskemaskin.

Fuktsøk:

Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.
Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.
Normal slitasje fra tidspunkt for montering er ikke hensyntatt da det er en subjektiv vurdering.

8. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Tilluft: Åpent rom.

Om vurderingen:

Vurderingen gjelder for prinsippene for luftbehandling og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test av avtrekket med papir, mens full funksjonstesting og teknisk vurdering av selve ventilatoren utføres ikke, da dette krever spesialkompetanse.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Type rør: Kobber og plast.
Synlighet: Anlegget ligger åpent og skjult i konstruksjonen.

Hovedstoppekran:

Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert over entrédør til leiligheten, i felles gang.

Vanntrykk:

Vanntrykk er enkelt testet ved bruk av to tappsteder samtidig.

Om kontrollen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

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

Deler av anlegget er i kobber av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

1 TG 2 Avløpsrør



Tilstandsrapport

Type rør: Avløpsrør i plast, observert i leiligheten.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

1 TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Mekanisk.
Avtrekk: Fra bad.
Tilluft: Spalteventil over dør i stue. Vis ventil på soverom.

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Ukjent.

Vurdering av luftutveksling:
Ikke tilfredsstillende.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. I tillegg er det utført en enkel kontroll ved hjelp av et papirark. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Kjøkkenet har ikke avtrekksventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Manglende avtrekksventilasjon i kjøkkenet kan føre til økt fuktighet og matos i boligen.

1 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.

Type sikringer: Skrusikringer.

Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.



Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1973
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger EL-kontroll datert: 19.02.2025 med følgende bemerkninger:
Brytere og stikkontakter i gang, stue og kjøkken. Bør sjekkes ang. utføringer i forhold til veggplater som er montert i ettertid.
Anbefalt å bytte til jordfeilautomater.

Kostnader i forbindelse med oppgraderinger bør påregnes.
Det vises til EL-kontroll for øvrig.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

TO 0 Branntekniske forhold



Tilstandsrapport

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.

Boligen har brannslukkningsapparat og brannvarsler.

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

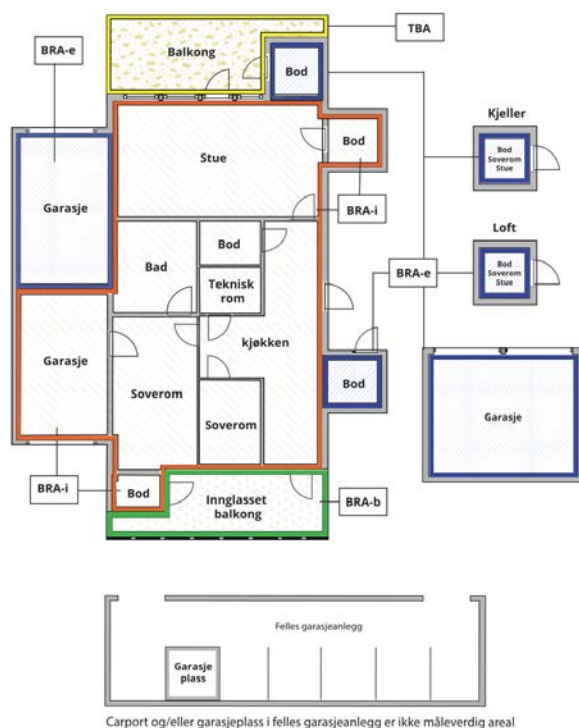
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		2		2	
8. etasje	59	1	10	70	10
SUM	59	3	10		10
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod	
8. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, Innredet rom	Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er satt opp vegger i stue som danner et innredet rom.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

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	59	10



Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.1.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Aleksander Hødnebø Haslund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	142	36		0	38396.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tvetenveien 209

Hjemmelshaver

Stubberudlia Borettslag

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 123 430	1986



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eier	31.01.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.02.2025	
2	24.02.2025	
3	20.03.2025	
4	20.03.2025	



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand

et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- 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.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

Rapporten viser hvilke elementer som er observert og inkludert i oppdraget. For eventuelle vurderinger som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. Rapporten fremhever enkelte undersøkelser, men ikke alle kravpålagte undersøkelser er beskrevet i detalj, selv om de er gjennomført.

Anslag på kostnader for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4 av rapporten, da dette ikke er en del av forskriftskravene.

Det er ikke innhentet informasjon fra kommunens tekniske etat om hva som faktisk er byggemeldt.

Teknisk verdi av boligen er ikke vurdert eller presentert i rapporten.

Der bilder er inkludert i rapporten, er de ment som eksempler og gir ikke en uttømmende oversikt over alle avvik, målinger eller andre forhold.

Undersøkelsene er hovedsakelig utført gjennom visuelle



Forutsetninger

observasjoner samt de spesifikke fysiske undersøkelsene i henhold til forskriften (Tryggere Bolighandel) som gjennomføres ved hjelp av stikkprøver. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklete, da undertegnede ikke har nødvendig spisskompetanse på området. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene, bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

Det understrekes at boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll. Rapporten identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Bagatelmessige - og andre forhold som er synlig for enhver og uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, eventuelle oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Rapporten beskriver eiendommens tilstand slik den fremsto på tidspunktet for befaringen. Den gir ingen garantier for fremtidige forhold, inkludert skader, følgeskader eller avvik som normalt ikke vil avdekkes med den anvendte undersøkelsesmetoden. Eventuelle endringer eller skader som oppstår etter befaringen, er selgers ansvar å informere om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke benyttes ved senere salg innenfor gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende opplysninger eller feilaktig informasjon gitt av selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra sin lovpålagte undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk, skal selger eller selgers representant gjennomgå den nøye og varsle om eventuelle feil eller mangler i opplysningene. For områder der rapporten peker på mulige problemområder, anbefales det å engasjere kvalifiserte fagfolk for videre undersøkelser.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørвика	
Oppdragsnr.	
1002250032	
Selger 1 navn	
Aleksander Hødnebø Haslund	
Gateadresse	
Tvetenveien 209	
Poststed	Postnr
OSLO	0675
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1002250032

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

Beskrivelse

sprekk i gulvbelegg

Initialer selger: AHH

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet do

Arbeid utført av

Strømmen Rørleggerbedrift AS

Filer

[Faktura 14325.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet dusjkabinett, oppvaskmaskin og vaskemaskin.

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 skjevgkre 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

EL kontroll av leilighet gjennomført i februar

Filer

[faktura_nr_232429_200225_vedlegg \(1\).pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er ladeanlegg på parkeringsplass utenfor blokken i regi av borettslaget. Styret har også informert om at det nå legges opp til at alle kan ha egen elbil lader på alle parkeringsplasser i hele borettslaget.

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, tømmerarbeid 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Borettslaget gjorde utbedringer av teglfasade 2021

Arbeid utført av

Selvaag

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1002250032

Tilleggs kommentar

Gammel komfyr hvor stekeovnen blir varmere enn det den stilles inn på.

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: 1002250032

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aleksander Haslund	1ff0ceaa3910a2431584ec3a 13882ae5c4442ba0	19.03.2025 22:05:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002250032

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



ELEKTROENTREPRENØR

Leithe & Christiansen a.s

Postboks 157 Bryn 0611 Oslo

Telefon : 23051470
Telefaks :
Foretaksregisteret NO 919513845 MVA
Web : www.lc.no
E-post : faktura@lc.no

FAKTURA 232429

Side : 1
Fakturadato : 20.02.2025
Forfallsdato : 07.03.2025
Bet.betingelser : Netto pr 15 dager
Deres referanse :
Kontaktperson : Aleksander Haslund
Vår referanse : Ståle Sumstad Pedersen
Ordredato : 12.02.2025
Prosjekt : **48557**
Kundenr. : **13868**

Aleksander Haslund

Tvetenveien 209

0675 OSLO

Arbeidssted:

Aleksander Haslund
Tvetenveien 209
0675 OSLO

Dersom du mottar denne på papir, kontakt oss for å få fremtidige fakturaer på e-post; faktura@lc.no

BETEGNELSE	ANTALL	PRIS	%	BELØP NOK
Aleksander Haslund EI-kontroll 405				
Sum eks mva				3.600,00

Netto beløp:	3.600,00	Merverdiavgift sats:	25,00 %	Mva.beløp:	900,00	NOK:	4.500,00
* Herav mva fritt:							

Bankkontonummer: 8101 27 54515

IBAN: NO7181012754515
SWIFT-kode: DABANO22

Reklamasjon må skje innen 8 dager fra fakturadato.
Etter forfall beregnes renter med 10,75 % pro anno

Beløp å betale: NOK 4.500,00
Kundeidentifikasjon (KID): 138682324296
Forfallsdato: 07.03.2025 Faktura 232429

Elsikkerhetsdokumentasjon

Elkontrollen

Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon NEK 405-2



ELEKTROENTREPRENØR

Leithe & Christiansen a.s

Kunde
13868 - Aleksander Haslund Aleksander Haslund Tvetenveien 209 0675 OSLO

Fra
Leithe & Christiansen AS Ole Deviks vei 2 0666 Oslo Org. nr.: NO919513845MVA
Avdeling: LC - Serviceavd - Prosjektledere Telefon: 23051470 Faks: 23051471 E-post: post@lc.no 24T vakttelefon - 932 37 650

Ordre/dato
Ordrenr.: 48557 Ordrenavn: Aleksander Haslund Dato: 12.02.2025 Saksbehandler: Ståle Sumstad Pedersen

Arbeidssted
Aleksander Haslund Tvetenveien 209 0675 OSLO

Kontakt
Aleksander Haslund 97783144 97783144 aleksander.haslund@gmail.com

Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggsbeskrivelse		
Type anlegg	Boligblokker	Leilighet 8 etg.
Utført i henhold til	FEB 91	
Byggeår	1970	
Senere utbedret		
Merknader		
Må utbedres omgående		
Må utbedres innen angitt frist		
Forslag til forbedringer		
Frist for utbedring		
Neste periodiske kontroll		
Måling/prøving		
Isolasjonsresistansen på installasjonen	OK	452 Mohm
Temperatur/Varmgang i fordeling	OK	
Kontinuitet i jordledninger og utjevninger	OK	0,06ohm - 0,35ohm
Jordfeilbryter/jordfeilvarsler/utkobling/lyd	Ikke aktuelt	Gamle UZ-elementer
Overgangsmotstand til jord	Ikke aktuelt	
Automatisk utkobling	Ikke aktuelt	Gamle UZ-elementer
Gulv- og veggresistans	Ikke aktuelt	
Andre målinger	Ikke aktuelt	
SELV, PELV og elektrisk adskillelse	Ikke aktuelt	
Sikringssskap		
Tilgjengelig for ettersyn	OK	
Merking av kurser og utstyr	OK	
Defekt utstyr, bunnskruer, sikringsautomater/elementer og rengjøring	OK	
Forhold mellom kabler og vern	OK	
Utstyrets kapslingsgrad	OK	
Kabelinnføringer	OK	
Tilkoblinger og varmgang	OK	
Overspenningsvern	Ikke aktuelt	
Jording		
Hovedjord tilkoblet	OK	
Tilleggsutjevningsforbindelser	OK	
Jording av stikkontakter og utstyr	Avvik	Se dokumenter
Installasjon		
Bruksendring	Ikke aktuelt	
Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger, motorer med mer	OK	
Utstyrets kapslingsgrad	Avvik	Se dokumenter
Utstyr montert ihht monteringsanvisninger	Avvik	Se dokumenter

Beskrivelse	Verdi	Info
Vedlikehold av utstyr	OK	
Kabler, ledninger og bevegelige ledninger	Avvik	Se dokumenter
Brannetting	Ikke aktuelt	
Belysningsanlegg	OK	
Varmeanlegg	OK	
Dokumentasjon på installasjoner utført etter 1999	Ikke aktuelt	
Generell betraktning om den faste installasjonens tilstand	Avvik	Brytere og stikkontakter i gang, stue og kjøkken. Bør sjekkes ang utføring i forhold til veggplater som er montert i ettertid.
Eventuelt	Ikke aktuelt	
Brannvern		
Brannslukningsutstyr og rømningsveier	OK	
Brannvarslingsanlegg	OK	
Informasjon		
Eier/brukers ansvar	Utført	
Samsvarserklæring og dokumentasjon	Utført	
Belysning og varme	Utført	
Kabler og skjøteledninger	Utført	
Spesielle hensyn i barnerom	Ikke aktuelt	
Forsvarlig bruk av forbruksapparater	Utført	
Overspenningsvern	Ikke aktuelt	
Jordfeilbryter	Utført	Anbefalt å bytte til jordfeilautomater.
Batteribytte på røykvarsler	OK	Fellesanlegg



Gjennomgang og kontroll av den elektriske installasjonen er basert på visuell kontroll, evt. kontrollmålinger, eksisterende dokumentasjon samt oppdragsgivers påvisninger og informasjon. Demontering av utstyr foretas kun ved mistanke om feil/mangler. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normalt aktsom gjennomgang av oppdraget ikke kan avdekke. Kontrollen tilfredsstiller kravene i NEK 405 (krever gyldig sertifikatnummer i signaturfelt).

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Viktig: Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk.

Kontrollert av:
19.02.2025

Erik A. Martinsen

Bilder

Brytere og stikkontakter i gang, stue og kjøkken.
Bør inspiseres. Veggplater er påmontert i senere tid.



4- veis stikkontakt på vegg for flatskjerm og div. i stue.
Mangler jordforbindelse.



Stikkontakt veranda.
Mangler jordforbindelse.



Stikkontakt i tak stue.
Stikkontakt er ujordet blant stikkontakter ellers i stue som er jordet, men som...



Stikkontakt i hjørne stue mot yttervegg veranda.
Jordet stikkontakt mangler jordforbindelse. Samt løs kabel.



Gammelt wattmeter og koblingsboks kjøkken.
Wattmeter er ikke i bruk. Samt at vegglokk over koblingsboks mangler



Kabel under overskap kjøkken.
Kabel er ikke festet til underlaget.



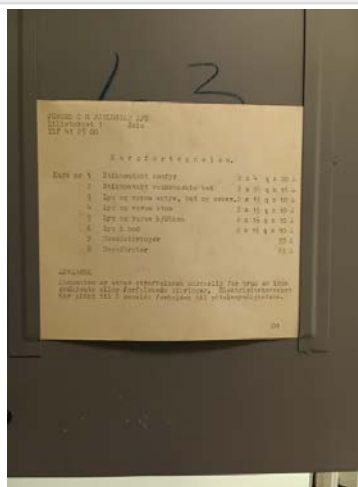
Stikkontakt i underskap kjøkken.
Stikkontakt og kabel ligger løst.



Måler
I sikringsskap.



Kursfortegnelse
I sikringsskap.



Sikringsskap



Aleksander Haslund
Tvetenveien 209
0675 Oslo

Leveringsadresse
Tvetenveien 209

Faktura

Faktura nr. 14325
Kundenr 3521
Fakturadato 11.02.22
Forfall 13.03.22
Ordre nr. 7507
Levert dato 17.01.22
Deres ref. Aleksander
Saksbehandler Frank Opheim
IBAN **NO2016150307329**

FAKTURA GJELDER

Utskift av wc og kjøkkenbatteri

Beskrivelse	Antall	Enh	Enh. pris	Beløp
Pris i følge avtale		RS	10 800,00	10 800,00
Totalt eks. mva				10 800,00
Merverdiavgift 25.0%				2 700,00
Totalt ink. mva				13 500,00

Betalingsinformasjon

Kundenr 3521
Aleksander Haslund

Faktura nr. **14325**
Fakturadato **11.02.22**
Forfall **13.03.22**

Kontonr **1615.03.07329**
KID nr **099352114325007**
Å betale **13500,00**

Fremtiden Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Grønland/Bjørsvika v/Martine Østdahl
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO
E-post: martine.ostdahl@aktiv.no

8346485

423/8060

04.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 04.03.2025.

Boligselskap: 423 Stubberudlia Borettslag
Organisasjonsnr: 850.373.612
Andelseier: Aleksander Hødnebø Haslund
Leieobjektnr: 8060
Adresse: Tvetenveien 209, 0675 OSLO
Andelsnummer: 344
Borettsinnskudd: kr 26.900,—
Hjemmeside: <http://www.stubberudlia.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: Gjensidige Forsikring - polisenummer 87955070.
- 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.
- Styret har vedtatt en økning av felleskostnader med 8% fra 01.01.2025.
- Borettslaget har fått innvilget lån i OBOS-banken på kr 35 millioner til diverse som blant annet omfatter vedlikehold av heis, infrastruktur for elbillading samt annet nødvendig vedlikehold. Deler av dette lånet er grønt lån, ca. 4 millioner (grønt lån). Lånet vil bli utbetalt over en periode på ca. 3-4 år. Første delutbetaling av lånet på kr 4 000 000 (grønt lån) skjedde i november 2024. 2. delutbetaling av lånet var på kr 7 200 000 og ble utbetalt i februar 2025. Avdrag starter å løpe først i 2026. Felleskostnader vil måtte økes i takt med uttak av lån og utløp av avdragsfri periode. Økning av felleskostnadene for 2025 har tatt høyde for økte rentekostnader som følge av delutbetaling av lån i 2024 (4mill grønt lån) og 2025 (7,2 mill).
- Alle leilighetene har måler på varmtvanns forbruk. Det betales i dag kr 300,- pr. leilighet a konto, med unntak av noen få som har fått øket pga. stort avvik. Avregning en gang pr. år.
- I sin tid fikk borettslaget et rente- og avdragsfritt lån på kr. 567 550,-. Betingelsen var at nevnete leiligheter forbeholdes personer med bevegelseshemming.
- Borettslaget har noen parkeringsplasser/garasjeplasser som leies ut etter ventelister.
- Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret
- Avregning via Ista: Boligselskapet har avtale med Ista om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av varmt vann. OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer akonto via den ordinære innkrevingen av felleskostnader. Ista avregner faktisk energiforbruk pr. år. Du som beboer kan logge deg inn hos Ista og hente ut informasjon om ditt

forbruk. <https://www.istaonline.no/Login.aspx?ReturnUrl=%2f>. Mangler du tilgang kan tilgang bestilles ved å sende en e-post til; support@ista.no, oppgi navn, adresse og leilighetsnummer.

- Klausulerte leiligheter: Det finnes 40 stk. handikap-leiligheter. Disse er leilighet 1052-1062-2052-2062-3052-3062-4052-4062-5052-5062-6052-7052-7062-8052-8062-9052-9062-10052-10062-11052-12052-13052-14052-15052-16052 (2 rom med p-plass). Leilighet 6062 uten garasje. Leilighet 6057-1057-2057-3057-4057-5057-7057-8057-9057-10057-11057-12057-13057-14057 (3 rom uten garasje, men med p-plass).
- 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
* OBOS01-98207535591 A		31.340.698,-	16 år 6 md.	4		Flyt	5,45%
* OBOS02-98207952729 A		56.189.618,-	26 år 4 md.	12		Flyt	5,45%
* OBOS03-98208445405 A		4.000.000,-	29 år 8 md.	12	01.11.2025	Flyt	5,45%

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 4.720,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 4.420,-

A konto varmtvann 300,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	522,-	7.795,-	10.457,-	173.503,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBOS01-98207535591	58.684,-	453,-		
* OBOS02-98207952729	105.238,-	629,-		
* OBOS03-98208445405	7.491,-	97,-	01.11.2025	23,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 173.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2025

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/Helga Solheim Grønlandsleiret 61 C, 190 OSLO, e-post: helga_solh@hotmail.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

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jonathan Puyat Cabusao	Åsenhagen 52 D
Styremedlem	Nadia Butt	Tvetenveien 201
Styremedlem	Sedir Hataee	Tvetenveien 239
Styremedlem	Jeanette Eker Mikkelsen	Tvetenveien 245
Styremedlem	Peter Nikolai Schjem	Tvetenveien 253
Varamedlem	Mona Aasland	Tvetenveien 231
Varamedlem	Zahangir Alam	Tvetenveien 201
Varamedlem	Terje Gundersen	Tvetenveien 211

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Jonathan Puyat Cabusao	Åsenhagen 52 D
Varadelegert	
Sedir Hataee	Tvetenveien 239

Generelle opplysninger om Stubberudlia Borettslag

Borettslaget består av 465 andelsleiligheter.

Stubberudlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850373612, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

142 36

Første innflytting skjedde i 1974. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Stubberudlia Borettslag har 2 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

I 2023 har styret hatt søkelys på å få en totaloversikt over vedlikeholdet som må gjennomføres fremover. I tillegg til dette har det hele tiden vært andre vedlikeholdsprosjekter å holde tak i. Det har vært gjennomført vedlikeholdsarbeid knyttet til rør og elektrisk arbeid i tekniske rom. Som flere beboere har merket, har det vært en del utfordringer med heisene i høyblokkene og det har selvfølgelig vært noe vedlikehold relatert til dette, da med søkelys på å holde heisene fungerende og avdekke hva som må gjøres fremover av vedlikehold og endringer.

Som alle har lagt merke til, så har det vært en god del arbeid som har blitt gjennomført de 2 siste årene. Vi har fått nye inngangsdører, calling anlegg og postkasser til lavblokkene. Høyblokkene har fått calling anlegg og brikke løsning på eksisterende inngangsdører. Alle høyblokker utenom 209 fikk nye postkasser. En stund før dette ble det gjennomført arbeid relatert til brannsikring og fasaderehabilitering. Disse arbeidene har krevd en del oppfølging og etterkontroll som har blitt gjennomført i løpet av det siste året.

I forrige års styrets arbeid ble det nevnt at leieavtalen med OBOS av parkeringen under Trosterud senter utgår i løpet av dette året og at vi ser på alternative løsninger. En alternativ løsning vi har vurdert er å bygge en ny garasje hus, samt bygge på garasjen ved innkjørselen til borettslaget. Vi rådførte oss med Selvaag og kom frem til at den totale kostnaden for utbygging av eksisterende garasje hus, bygging av en ny garasje hus i tillegg til flere vedlikeholdsprosjekter som må gjennomføres, vil ha en for stor økonomisk belastning på beboerne. Det er besluttet at vi fortsetter leien med Obos av garasjen under Trosterud senter. Vi har fått bekreftet at vi kan leie garasjen i 5 år til. Ingen kontrakt er inngått enda da vi forhandler både leieperioden, samt fordeling av kostnader knyttet til nødvendige oppgraderinger.

Det er også verdt å nevne at avtalen på TV og bredbånd er fornyet med Telia. Bredbåndet vil vi få levert over fiber fremover. Dette er gjennomført for å forbedre tilbudet til beboerne, samtidig fikk vi inngått en god avtale for de neste 5 årene.

Vi vil også bruke anledningen til å informere våre beboere om kommende prosjekter:

Heiser er som tidligere nevnt noe som bør prioriteres og håndteres. Styret er i en prosjektfase hvor alternative muligheter blir vurdert. Mulighetene er enten utbytte av heiser eller vedlikehold for å forlenge levetiden av dagens heiser. Styret vil gjøre en vurdering og starte arbeidet i løpet av 2024.

EL-tavlene i alle blokker er kommet til et punkt som bør og skal byttes. Det er ikke noe som kan utsettes lenger da det snart er snakk om sikkerhet og brannfare. Styret jobber med å innhente tilbud og arbeidet vil starte i løpet av 2024.

Elbilladerne som er tilgjengelig for beboerne leverer dessverre verken nok effekt eller kapasitet til tider. Det har lenge vært styrets ønske å kunne tilby beboerne muligheten til å sette opp egne ladere på sin parkeringsplass, men dessverre er det utfordringer som nok kapasitet på strømmettet som ikke tillater dette. Styret jobber med å innhente tilbud på utbygging og oppgradering av strømmettet og trafoen. Samtidig sjekker vi muligheten for å få støtte til oppgraderingen. Vi vil gjøre beboerne oppmerksom på at dette avhenger av at en ny avtale på garasjen under senteret kommer på plass først. Beboerne vil holdes oppdatert på Vibbo.

Som de fleste har merket, så har lekeplassene i borettslaget behov for en oppgradering. Dette med hensyn til sikkerhet først og fremst, men også et godt nok tilbud for barna. Styret sjekker muligheten for oppgradering av lekeplasser med støtte fra kommunen.

Som tidligere har det også i inneværende styreperiode vært en del hendelser som det med normal folkeskikk ikke skulle vært nødvendig å forholde seg til. Med dette menes urinering i borettslagets fellesarealer som heiser, trappeoppganger, mesanin osv. Flere har også meldt at det røykes inne i fellesarealene. Vi minner igjen om at dette er totalt uakseptabelt og vil bli politianmeldt dersom det oppdages igjen. Borettslaget har også avtale med PELIAS som passer på å holde rotter og mus borte fra borettslaget. Alle beboere må hjelpe til med å holde borettslaget rent for mat og papir, ikke kast dette på bakken, men i søppelkassene som er plassert rundt på borettslagets område. Det er også slik at papircontaineren fylles veldig raskt utafor enkelte blokker. Vi ber beboere om å vise aktsomhet når de kaster papir eller annet gjenvinningsavfall. Er det fullt ute, så ikke legg fra dere søpla ved containerne. Dette tiltrekker mus og rotter til borettslaget.

Leilighetene i borettslaget omsettes til markedspris. Andelseiere i Stubberudlia borettslag har intern forkjørsrett når leiligheter selges i vårt borettslag. Den som ønsker å benytte sin forkjøpsrett, må selv følge med i OBOS tabellannonse i Aftenposten eller på OBOS internetsider www.obos.no. (Dette gjelder også leiligheter solgt gjennom andre eiendomsmeglere enn OBOS-megleren).

Vedtekter

for Stubberudlia Borettslag org nr 850373612

vedtatt på ordinær generalforsamling den 29.05.2006.

Endret på ordinært årsmøte 23.05.2022, sist endret på ordinært årsmøte 24.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) For spesialleilighetene kan allikevel bare dette skje til personer som nevnte i 3-5.
- (3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (5) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (6) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har

kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

3-5 Spesialleiligheter for bevegelseshemmede

For spesialleiligheter gjelder følgende særregler:

(1) Med forbehold om Kommunal- og Arbeidsdepartementets samtykke, settes det som vilkår for å bli eier av andeler knyttet til spesialleiligheter for bevegelseshemmede i borettslaget at eieren selv eller et medlem av hans husstand er så bevegelseshemmet at familien har behov for leilighet som er spesialinnredet for bevegelseshemmede.

Dersom det bevegelseshemmede husstandsmedlem dør eller fraflytter spesialleiligheten og ingen av de øvrige husstandsmedlemmer tilfredsstiller vilkårene for å bebo leiligheten, kan Oslo Kommune, på vegne av personer som oppfyller vilkårene for å erverve andelen kreve å overta andelen mot å stille annen tilfredsstillende leilighet til disposisjon for vedkommende husstand som må fraflytte.

(2) Ved en hver overdragelse av spesialleilighet, må erververen av andelen godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjennelse dersom overdragelsen er i strid med vedtektene eller bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av Husbanken.

(3) Dersom en andel til en spesialleilighet ønskes overdratt, har Oslo Kommune i samråd med Oslo og Akerhus krets av Norges Handikapforbund forkjøpsrett. Forkjøpsrett kan bare utøves på vegne av personer som etter nærværende 3-5(1) 1. ledd, kan erverve andel i laget.

Dersom kommunen ikke ønsker å benytte forkjøpsretten, kan andelen overdras til en annen person som tilfredsstiller vilkårene for å bo i spesialleiligheten og som godkjennes av styret, jfr. punkt 2-2 (3).

(4) Bruksoverlating av spesialleiligheten, er ikke tillatt uten styrets samtykke. Spesialleilighetene kan bare leies ut til personer som oppfyller vilkårene for å erverve andel etter punkt 3-5(1), 1. ledd. Oslo Kommune har forleierett til spesialleilighetene.

Bestemmelsene i punkt 3-5(3) om forkjøpsrett, gis så langt de passer tilsvarende anvendelse for forleieretten.

(5) Innehaverene av spesialleilighetene har ikke opprykksrett etter vedtektenes punkt 3-1 til en vanlig, ikke spesialinnredet leilighet så lenge den (de) bevegelseshemmede lever. Derimot kan de gjøre gjeldende opprykksrett på samme vilkår som andre andelseiere dersom den (de) bevegelseshemmede skulle avgå ved døden.

I den utstrekning bestemmelsene i denne paragrafen står i strid med andre paragrafer i vedtektene skal nærværende paragraf gjelde for spesialleilighetene for bevegelseshemmede.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Innglassende balkonger må brukes slik at de ikke skader bygningskropp og/eller egen eller andres boenheter med inventar. Balkongene er koldrom og må ikke benyttes til beboelse. Dette innebærer blant annet at balkongene ikke må varmes opp eller møbleres slik at det oppstår kondens.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder som velges for to år og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør

møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR STUBBERUDLIA BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 18. november 1981,
ordinær generalforsamling 28. april 1987, 7. juni 1988, 23. mai 2002 samt 15. mai 2013, 23. mai 2022.

INNLEDNING

Stubberudlia Borettslag er borettshavernes eiendom. Det er borettsøverne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at vår felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand.

Ordensreglene inneholder ikke bare plikter. Hovedhensikten er å medvirke til at det skapes ro, orden og trivsel i hjemmene, samt godt naboskap.

Borettsøverne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. De er også ansvarlige for at husstandens øvrige medlemmer samt besøkende overholder disse reglene. Leilighetene og fellesrommene må ikke brukes på en slik måte at det er til sjenanse for de andre leieboerne.

Vesentlige eller gjentatte brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse av leieforholdet. Klager over brudd på husordensreglene skal skje skriftlig til styret.

RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leilighetene og oppgangene mellom kl. 2300 og 0600. Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt. Mange kan ha skiftarbeid og trenger ro til andre tider av døgnet. Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og med samtykke av nærmeste naboer. Naboer bør i god tid varsles dersom man skal ha en festlig anledning.

NØDVENDIG ARBEID I LEILIGHETENE OG FELLESROM.

Bygningsmessig arbeid som medfører forandringer av leilighetene er ikke tillatt uten godkjenning av styret.

Nødvendig arbeid bør skje i ordinær arbeidstid på dagen. Hvis dette ikke er mulig, og arbeidet er av en slik art at det kan virke sjenerende for naboen, må arbeidet finne sted før kl. 22.00 på hverdager.

**DET PRESISERES AT BANKING OG BORING I BETONG IKKE ER
TILLATT I HELGER (LØRDAG/SØNDAG) ELLER PÅ HELLIGDAGER!
PÅ HVERDAGER ER DET IKKE TILLATT ETTER KLOKKEN 19.30!**

RENHOLD

Beboerne skal etter tur vaske trapperommet og hovedtrappen ned til neste etasje to ganger i uken. Man plikter å sørge for at dette blir gjort selv om man er bortreist eller av andre grunner er forhindret fra å gjøre dette selv.

Beboerne i hybelleiligheter skal vaske fra sin dør til utgangsdøren.

Utgangspartiene i lavblokkene vaskes etter tur en gang i uken. Det er ikke tillatt å riste tepper fra verandaen.

TØRKING AV TØY.

Det er ikke tillatt å ha vask hengende synlig til tørk på verandaen på søn- og helligdager. (Dette gjelder også 1. og 17. mai).

SØPPEL OG AVFALL

Alt søppel og avfall skal pakkes forsvarlig inn før det kastes i søppelsjakten. Det er ikke tillatt å kaste brennende ting eller maling og oljeavfall i sjakten. Sjakten må ikke brukes mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. Det er ikke tillatt å sette søppel eller avfall i kjelleren eller utenfor døren til søppelsjakten. Gjenstander eller avfall som ikke går i sjakten legges i de oppsatte containere.

Vi minner om at det fra tid til annen forekommer grov misbruk av søppelsjaktene, det gjelder særlig dårlig eller ikke innpakket avfall som kastes direkte i sjakten. Dette fører til at søppelrommene blir tilgriset og illeluktende. Ikke bare er det en ubehagelig jobb for vaktmesterne å prøve og holde søppelrommene rene og luktfrie, men lukten sprer seg også i oppgangene og blir en plage for beboerne.

Containerdagene i borettslaget fortsetter. Papir og glass kastes i egne containere som er tilpasset dette. Større (spesial)avfall kan kastes i containere som settes ut ca. 10. i månedene januar, mars, mai august, oktober og desember. Disse står i ca. en uke. Plasseringen varierer noe. På tider hvor det erfaringsmessig er mye søppel, blir det satt ut flere containere.

HEISER

Foreldrene må påse at barna ikke leker med heisene. Heisreparasjoner er kostbare, og foreldrene vil bli gjort ansvarlig for skader som oppstår grunnet barns lek eller annen misbruk av heisene.

VASKERIENE

For bruk av vaskeriene er det utarbeidet egne regler som finnes oppslått der. Brukeren av vaskemaskiner kan gjøres økonomisk ansvarlig for skader som oppstår pga. uforsvarlig bruk. For vaskeriene gjelder følgende vasketider.

Vaskeriene betjenes av elektroniske vaskekort som kan kjøpes/fylles på hos vaktmester eller på styrekontoret i åpningstiden.

Hverdager:	08.00 - 12.00
	12.00 - 16.00
	16.00 - 21.00

Søn- og helligdager: **stengt**

Vinduene i vaskeriene skal lukkes etter bruk.

"Vaskeritavlelåser" uten leilighetsnummer vil bli fjernet. Vaskeriene skal rengjøres etter bruk.

GRILLING

Det er forbudt å grille med kull og tennvæske i borettslaget. Årsaken til dette er den store brannfaren som ligger i å ha åpen ild på verandaer i boligblokker. I tillegg er det mange som plages av røyken som grillene avgir. Elektriske griller og gassgriller er det derimot ikke forbudt å benytte.

DYREHOLD

Det er tillatt å holde husdyr i Stubberudlia Borettslag på følgende betingelser:

1. Hunder (og katter) skal føres i bånd innen borettslagets område. Dersom hunden luftes av barn, må man påse at den ikke ertes eller skremmes slik at den kan skremme andre.
2. Hunde- og katteeiere er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade som Deres hund/katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skader på grøntanlegg, planter og blomster, skraper på dører og karmer osv. Hund- og katteeiere er forpliktet til straks å fjerne ekskrementer som deres dyr måtte etterlate seg på trapper, veier og i oppganger.

Lufting av dyr må ikke foregå på steder som lekeplasser, sandkasser, plener og parkanlegg.

Det er lufteplass for hunder på Trosterud Treningssenters område beregnet på hundeeiere i vårt borettslag. Den ligger lengst sør på området (mot Dr. Dedichens vei).

3. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eieren seg til å straks å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør borettslagets styre hvorvidt en klage er berettiget.
4. Det er bare anledning til å holde et dyr (hund/katt) i hver leilighet. Bestemmelsene gjelder bare for dyr som er anskaffet etter generalforsamlingen i 1978.

Styret kan gi dispensasjon fra bestemmelsene om at det bare er anledning til å holde en hund eller katt i hver leilighet, om særlige grunner skulle tilsi det.

5. Hundeeiere forplikter seg å melde fra til styret om hundeholdet, for at styret til enhver tid skal ha oversikt over samtlige hunder og hundeeiere. Melding kan gis på skjemaet som er trykket bakerst i husordensreglene.

Skjemaet leveres i borettslagets postkasse i Tvetenveien 243 innen 14 dager etter generalforsamlingen. Dersom det inntreffer andre omstendigheter i hundeholdet, skal melding om dette gis umiddelbart.

6. Disse bestemmelsene betraktes som en del av leiekontrakten. Brudd på bestemmelsene blir å betrakte som et vesentlig brudd på husordensreglene og kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

TRAFIKK OG PARKERING.

1. Stubberudlia Borettslag har to parkeringshus til disposisjon, hvor en del av borettslaverne har oppmerket bilplass. Videre har borettslaget biloppstillingsplasser utendørs, samt en gjesteparkeringsplass. Parkeringshusene skal til enhver tid være låst. Lyset skal slukkes etter bruk.
2. Borettslaverne skal benytte sine parkeringsplasser ved all parkering. Beboere i leiligheter som har bil, men uten fast bilplass, plikter å leie plass gjennom styret eller av andre beboere i laget som ikke bruker sin plass. Ved formidling av plasser i styrets regi prioriteres de beboere som fra før av ikke har tilgang til parkeringsplass. De beboere som disponerer flere biler, plikter å leie biloppstillingsplasser for disse. Parkering på gjesteparkeringsplassene er ikke tillatt for beboere.

3. All kjøring og parkering med registreringspliktig kjøretøy på indre område og på gangveiene er forbudt, med unntak av nødvendig kjøring. Maksimum hastighet for nødvendig kjøring er 15 km/t. Det er vikeplikt for alle myke trafikanter og man plikter å være ekstra oppmerksom ved kjøring foran utgangsdører og der barn leker på indre område.
Nødvendig kjøring er:
A) Transport av syke og bevegelseshemmede
B) Helsepersonell som behandler/besøker beboere
C) Flytting, møbeltransport, samt av- og pålessing av store og/eller tunge kolli.
D) Bevegelseshemmede som er avhengige av transportmiddel, selv over kortere strekninger, har anledning til å kjøre og parkere på indre område. Dette gjelder kun når det medfører unødig belastning å benytte parkeringsplass for beboer eller gjester, og hvis kjøretøyet ikke kan flyttes dit under besøk av andre enn fører. Håndverkere og servicepersonell som utfører nødvendig arbeid i beboers leilighet inntil en arbeidsdag, kan parkere på indre område i forbindelse med utførelsen av sitt oppdrag. Ved arbeide ut over en dag må beboere innhente parkeringsseddel hos vaktmester for parkering. Parkering foran oppganger som medfører at man er til hinder for andre kjørende, utrykningskjøretøyer m.v. er ikke tillatt med mindre kjøretøyet er under kontinuerlig tilsyn. Beboer som benytter bil på indre område til nødvendig kjøring plikter å benytte parkeringskive (P-Skive) eller på annen måte synliggjøre tidspunkt for innkjøring på indre område. Maksimum tid for parkering uten kontinuerlig tilsyn er 30 minutter.
Styret i borettslaget eller trafikkutvalget kan gi dispensasjoner.
4. Vask og reparasjon av kjøretøyer/motorsykler på borettslagets område er ikke tillatt. Videre er det forbudt å bruke parkeringsplassene til annet enn parkering av kjøretøyer og/eller tilhenger. Det er tillatt å oppbevare ett sett ekstra hjul ved hver parkeringsplass. All annen lagring er forbudt, og vil uten varsel og ansvar for borettslaget bli fjernet av vaktmester.
5. Gjesteparkeringsplassene er mellom nr. 197 og 205. Parkering er kun tillatt for gjester med registreringspliktige kjøretøy som kan parkere innenfor oppmerket plass. Parkering ut over 30 minutter må registreres i App for parkering, eller få lagt et parkeringsbevis synlig i kjøretøyet. Parkeringsbevis for utfylling med start parkering kan hentes hos vaktmester-/styrekontoret i åpningstiden. Uten samtykke fra styret/trafikkutvalget har gjester ikke adgang til å benytte gjesteplass sammenhengende utover tre døgn.
6. Biler som er på besøk i borettslaget over en lengre periode av gangen omfattes også av dette reglementet. Den enkelte borettslaver må leie ekstraplass for disse. Samboere regnes under ingen omstendighet som gjest.
7. Avskiltede biler på borettslagets område utenom beboerplassene vil bli fjernet.
8. Parkeringsplasser for funksjonshemmede fordeles av styret/trafikkutvalget i samråd med de naboutvalget, etter invaliditetsgrad. De funksjonshemmede som har fått dispensasjonsplass inne på området, må avgi sin faste plass til borettslaget så lenge dispensasjonen gjelder.
9. Beboere som benytter annet enn egen parkeringsplass til av- og pålessing ut over 30 minutter skal ha lysende på, legge igjen beskjed med beboers navn i frontvinduet, eller benytte P-skive. Bilen skal fjernes straks man er ferdig.
10. Beboere plikter å underrette sine gjester om borettslagets parkeringsbestemmelser.
11. Overtredelse av disse bestemmelsene vil medføre borttauing for eiers regning og risiko.
12. Styret/trafikkutvalget påser at parkeringsbestemmelsene blir overholdt.

- Dispensasjon kan bare gis av styret/trafikkutvalget.
13. Oppdirking av låser og andre inngrep på bommer og garasjeporter er å betrakte som grovt brudd på husordensreglene.

FREMLEIE

Fremleie av leiligheter eller deler av leiligheter er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Andelseieren er ansvarlig for alle skader og ulemper som borettslaget påføres ved hans fremleie.

GENERELLE BESTEMMELSER

Møbler eller andre ting beboerne ikke har plass til i leiligheten, må ikke settes i kjelleroppgangene eller i fellesrommene. Dette vil uten varsel bli fjernet av vaktmesterne.

Inngangsdører, dører til kjellerganger og fellesrom skal være låst til enhver tid.

Montering av vifter i avtrekkskanaler og friskluftsventiler er forbudt. Lufting av leilighetene må ikke skje gjennom entredøren.

Det er kun tillatt å montere solavskjerming (markiser) i samsvar med de retningslinjer som er vedtatt av borettslagets styre.

Det er ikke lov å fjerne skyveluker på balkonger. Ved nedbør skal skyvelukene være lukket. Følgeskader ved brudd på dette er beboerens ansvar.

Tenn ikke mer elektrisk lys enn nødvendig og påse at lys som det ikke er nødvendig å bruke er avslått.

Ingen må sette fra seg sykler, ski, kjelker, fottøy eller lignende utenfor entredør.

Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt.

Montering av egne antenner for TV er ikke tillatt. Antenner for radiomottaking eller sending må ikke settes opp uten styrets samtykke.

Det påhviler den enkelte beboer å sjekke om brannslukningsutstyret er i orden. Røykvarsler skal med jevne mellomrom kontrolleres og batteriet om nødvendig byttes. Det skal kontrolleres at manometerets (trykkmålerens) pil står på grønt. Dersom pilen står på rødt, skal apparatet leveres på vaktmesterkontoret for etterfylling.

Det er ikke lov å benytte handlevogner fra nærliggende butikker for transport av varere i borettslaget.

REGISTRERINGSSKJEMA FOR HUNDEEIERE I STUBBERUDLIA BORETTSLAG.

På generalforsamlingen i april 1985 ble det vedtatt å endre husordensreglene ved at det ble innført registreringsplikt for hundeeiere i borettslaget. På den måten kan styret til enhver tid ha full oversikt over hundeholdet. Det henvises videre til husordensreglene, avsnittet om dyrehold, pkt. 1

Alle beboere som holder hund(er) plikter etter dette å returnere slippen nedenfor i

utfylt stand til styret. Dette gjelder samtlige hundeeiere i borettslaget. Alle endringer i hundeholdet skal omgående meldes til styret. Dette gjelder både anskaffelse og tap av hund.

Styret

HUNDEEIERENS

Navn: _____

Adresse: _____

Telefon: _____

Hunderase: _____

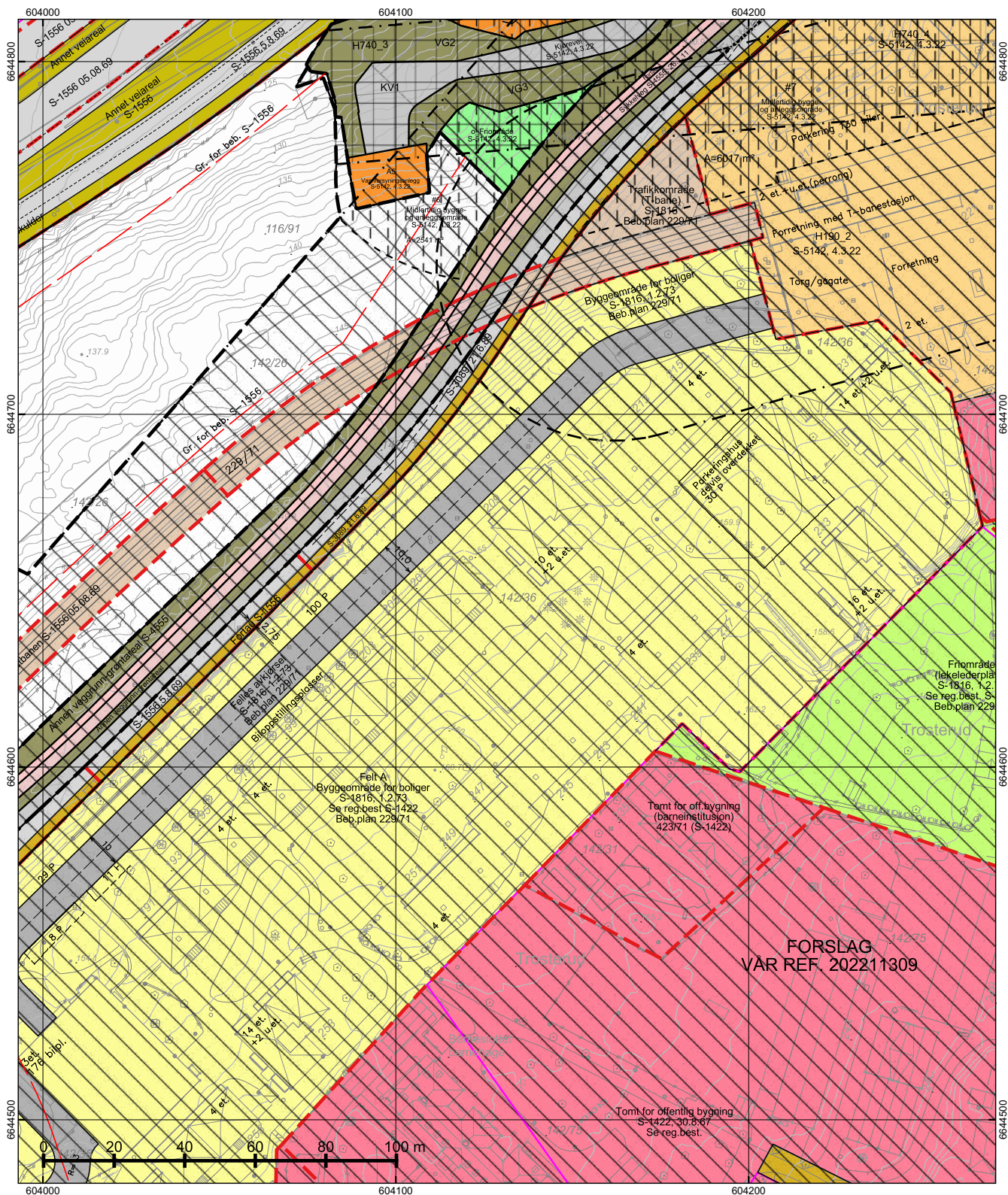
Hundens navn: _____

Hundens farge og spesielle kjennetegn: _____

Anskaffelsestidspunkt: _____

Oslo, den _____

Forpliktende underskrift



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

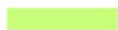
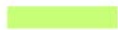
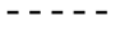
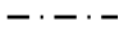
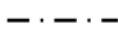
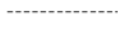
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 327526/ 86506730	Deres ref.: 13229/ MAOST@MSAKTV
Adresse: TVETENVEIEN 209	Kommentar:
Gnr/Bnr: 142/36	

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		Grense for bebyggelse
	43 - Anlegg for lek og opphold		Byggegrense
	70 - Felles avkjørsel		Beregnet senterlinje veg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Regulert kjørefelt
	146 - Forr./offentlig		Byggegrense
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Frisiktlinje
	161 - Helse- og sosialinstitusjon		
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder/bankett		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		
	1510 - Energianlegg		
	1541 - Vannforsyningsanlegg		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	3040 - Friområde		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder - bankett		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		

Nabolagsprofil

Tvetenveien 209 - Nabolaget Trosterud - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

Trosterud Linje 2	3 min 0.2 km
Doktor Dedichens vei Linje 2N, FB10, 25, 69, 79	4 min 0.3 km
Nyland stasjon Linje L1	10 min 5.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 11.8 km
Oslo Gardermoen	33 min

Skoler

Trosterud skole (1-7 kl.) 416 elever, 22 klasser	7 min 0.5 km
Skjønnehaug skole (1-7 kl.) 257 elever, 13 klasser	13 min 1 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 303 elever, 16 klasser	14 min 1 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 478 elever, 31 klasser	18 min 1.3 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 418 elever, 36 klasser	6 min 0.5 km
Hellerud videregående skole 600 elever	9 min 3.8 km
Kuben videregående skole	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100



Kvalitet på skolene

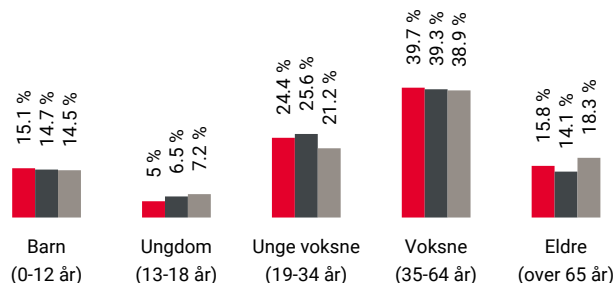
Bra 64/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Trosterud	1 249	637
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stubberudlia barnehage (1-5 år) 51 barn	1 min 0.1 km
Trosterud senter barnehage (3-5 år) 14 barn	3 min 0.2 km
Barneslottet barnehage (0-5 år) 131 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Kiwi Trosterud	2 min
Coop Extra Haugerud Senter Post i butikk, PostNord	9 min 0.7 km

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100



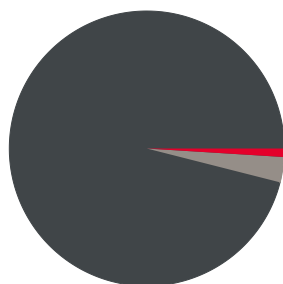
Shoppingutvalg

Meget bra 80/100

Sport

⚽ Trosterud ballplass	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Haugerud idrettsanlegg	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, tenn...	0.4 km	
🚴 Fresh Fitness Haugerud	9 min	🚶
🚴 SATS Hellerud	21 min	🚶

Boligmasse



1% enebolig
97% blokk
3% annet

«Stille, godt naboskap, barnevennlig, eldrevennlig, ryddig og rent, sentralt.»

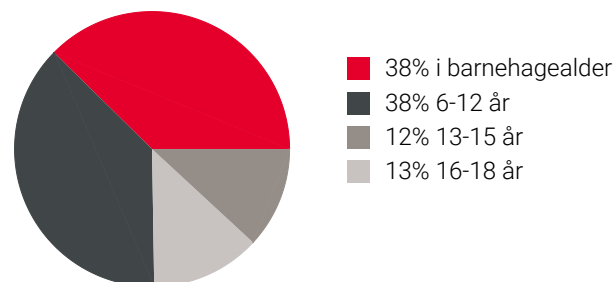
Sitat fra en lokalkjent

“

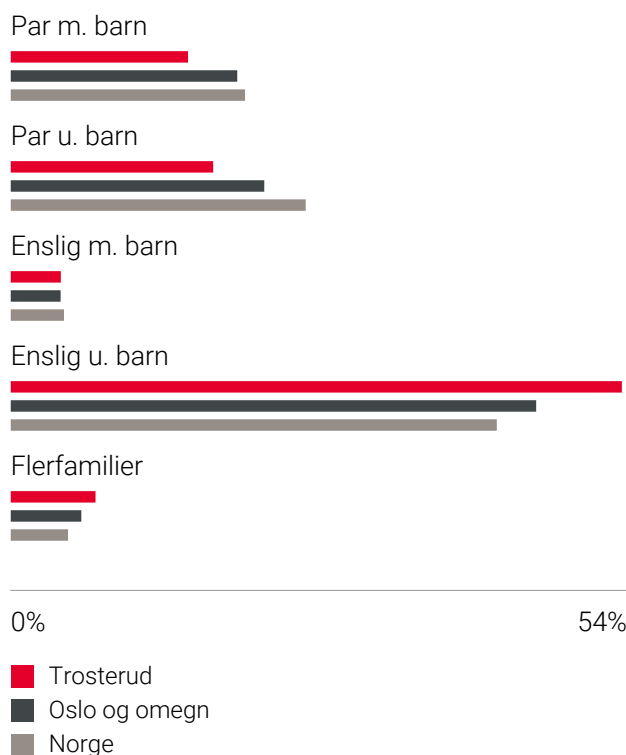
Varer/Tjenester

📦 Haugerud Senter	9 min	🚶
📦 Trosterud Apotek	3 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

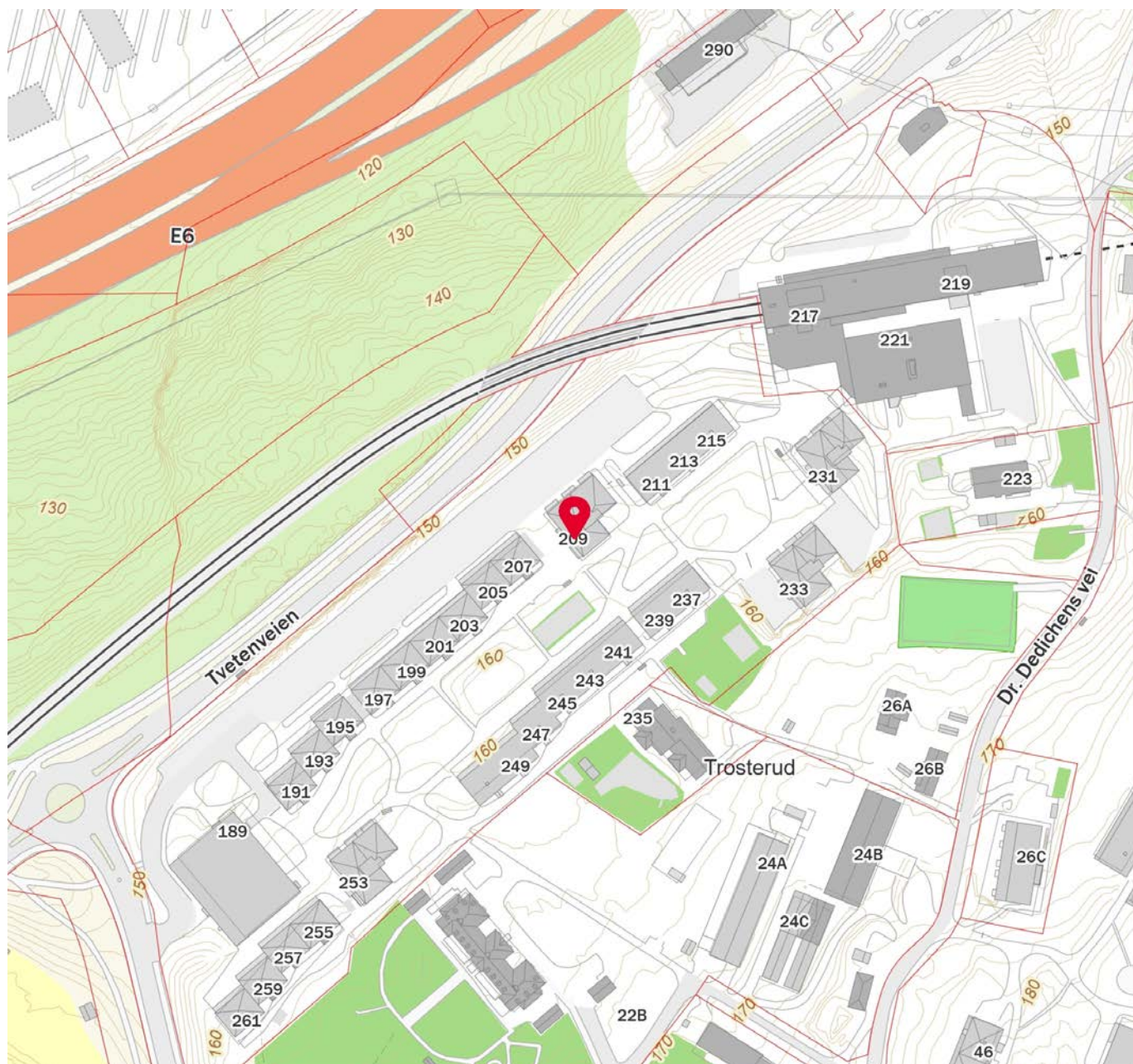
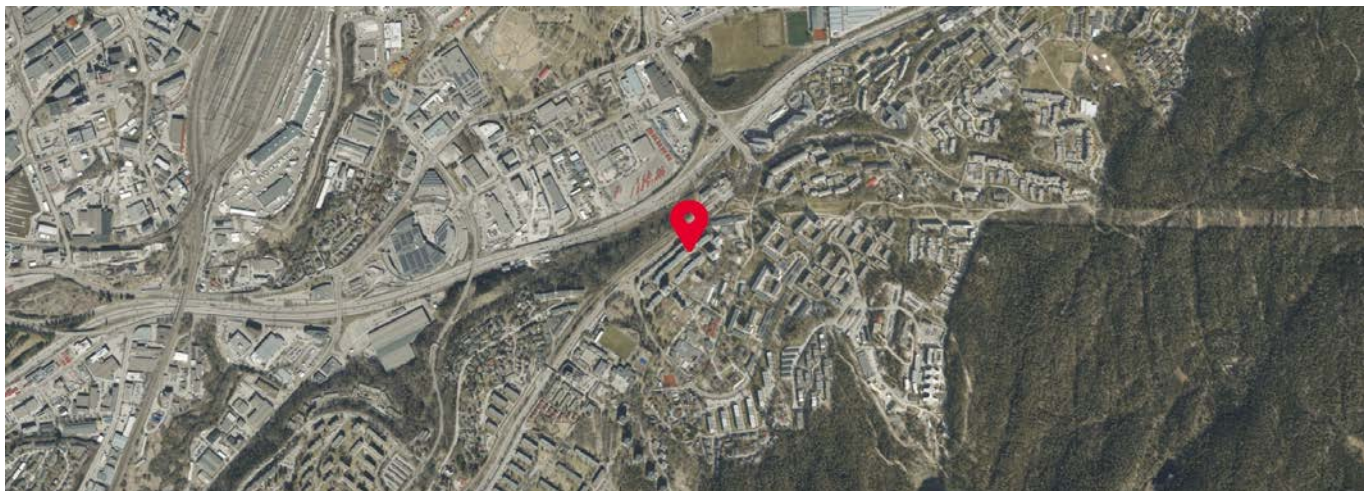


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 eiendom (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 tuner/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 SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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: Tvetenveien 209
0675 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Blanca Gravador**Telefon:** 991 00 168
E-post: blanca.gravador@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre