

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Tam Le

Mobil 402 15 826
E-post tam.le@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 400 000,-
Fellesgjeld: Kr 254 910,-
Total ink omk.: Kr 10 654 910,-
Felleskostn.: Kr 7 936,-
Selger: Elisabeth Røraas

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1951
BRA-i/BRA Total 107/123 kvm
Tomtstr.: 17211.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 86, bnr. 625
Andelsnr.: 24
Oppdragsnr.: 1002250016

VELKOMMEN INN

Velkommen inn i Selvbyggerveien 20 - en innbydende og romslig leilighet i en firemannsbolig med god intern beliggenhet, i naturskjønne og idylliske omgivelser på Tonsenhagen. Her har du følelsen av å bo landlig og usjenert, samtidig som du har en umiddelbar nærhet til bylivet.

Kvaliteter:

- Innholdsrik planløsning over to plan m/ god arealfordeling mellom rommene
- 2 gode soverom på hovedplan, og ett rom innredet som soverom i underetasje
- Utgang til sydvestvendt terrasse og platting fra stue, på totalt 24 m²
- Store, idylliske grøntarealer omkring boligen og borettslaget
- Stilren danskdesignet peisovn fra Rais
- Lekker heltre eik fiskebeinsparkett i stuen
- Stort og flott kjøkken med varmekabler i klassisk utforming med moderne løsninger
- Kjellerareal som p.t. er innredet med ekstra stue og soverom (ikke godkjent)
- Familievennlig område med flere barnehager og skoler
- Kort vei til marka med fantastiske turområder som innbyr til tur, trening og rekreasjon på helårsbasis



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	26
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	78
Energiattest	83
Nabolagsprofil	119
Budskjema	133

PLANTEGNING

1. ETASJE



Planskissen er ikke måltbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Rev AS



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



















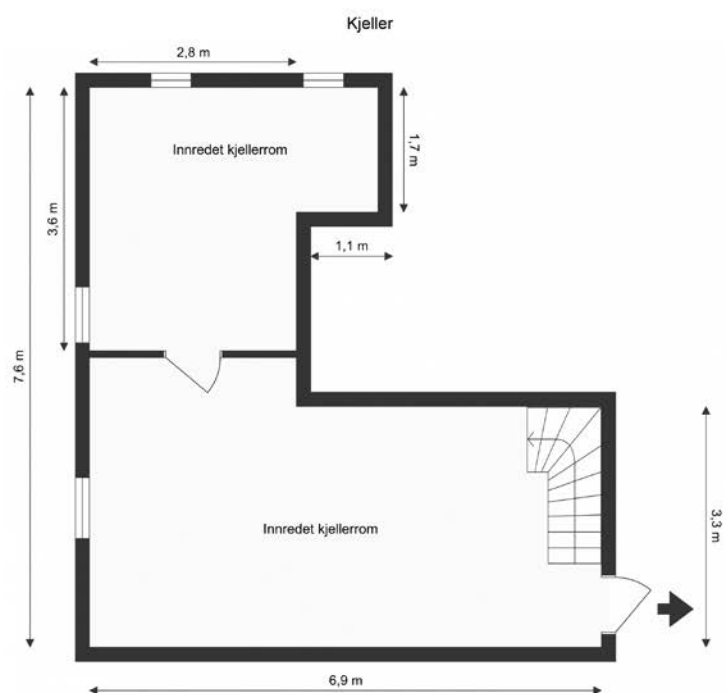












Planskissen er ikke måltbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Rev AS



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Takstmann har ikke utført prosjektering av alternative planløsningen, og skissen er kun ment som en idé til en evt. endring av planløsningen. Merk at denne endringen vil kreve større arbeider som også er søknadspliktige.

Planskissen er ikke måltbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Rev AS



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 107 m²

BRA - e: 16 m²

BRA totalt: 123 m²

TBA: 24 m²

LEILIGHET

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 37 m²

BRA-e: 1 m²

1. etasje

BRA-i: 70 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 m²

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m² Garasje i felles garasjerekke.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Kjeller- og loftsbod i fellesareal.

Loftsboden har gulvareal på ca. 6 m², ikke måleverdig pga. lav takhøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet for boder utenfor andelen er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre

ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

17211.9 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for borettslaget.

Beliggenhet

Å rusle bortover gata her gir deg en god følelse. Nabolaget preges av flotte eneboliger, rekkehus og leilighetsblokker i fin harmoni, og med store grønne lunger seg imellom.

Servicetilbud:

Du har en rekke servicetilbud kun få minutter fra boligen. Nærmeste matbutikk er Kiwi Tonsenhagen, som kun ligger noen få minutters gange fra boligen. Det er heller ikke lang til Rema 1000 Årvoll og Joker Linderudsletta. Linderud senter ligger i overkant av 1 km fra boligen og kan by et rikt utvalg butikker i alle varegrupper og serveringssteder. Her finner du Coop Mega, Vinmonopolet, Baker Samson, flere sko- og klesbutikker, legesenter og tannlege for å nevne noe.

Flotte tur- og treningsmuligheter:

Med Lillomarka som nærmeste nabo finnes det milevis med tur- og skiløyper, samt flere idylliske badevann, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Årvoll kunstgressbane som er gjort om til skøytebane om vinteren ligger kun få minutter fra leiligheten. Hva med telle rundene rundt Badedammen på sommerstid? Det er kort avstand til alpinbakken Grefsenkleiva og EVO Årvoll og Sats ligger en kort joggetur unna. Isdammen er også et koselig samlingspunkt i helgene, året rundt. Ønsker man en fin søndagsutflukt anbefales et besøk på Årvoll gård. Gården byr på bl.a. ulike dyr, kafé og forskjellige kulturtilbud. Her er det aktiviteter for både store og små i alle aldre.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Årvollskogen barnehage (1-5 år) 0.3 km

Skytterbanen Fus barnehage (0-5 år) 0.4 km

Skauen barnehage (1-5 år) 0.4 km

Skoler:

Årvoll skole (1-10 kl.) 0.9 km

Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 1 km

Vollebekk skole (1-10 kl.) 1.9 km

Linderud skole (1-10 kl.) 2.9 km

Bjerke videregående skole 2.9 km

Kuben videregående skole, 10 min kjøreavstand

Skolekrets

Sogner til Tonsenhagen skole. Elever går videre til Vollebekk skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Stig (Linje 25, 31) 0.5 km

T-bane fra Linderud (Linje 4, 5) 2 km

Trikk fra Sinsen kryss (Linje 12, 17) 2.8 km

Tog fra Grefsen stasjon (Linje RE30, R31) 3.3 km (6.5 km til Oslo S med totalt 24 ulike linjer)

Bygningssakkyndig

Aleksander Røv AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Takskonstruksjonen er en trekonstruksjon fra byggeår, oppført med bærende taksperrer. Det er tilgang til deler av loftet som er etablert som et kaldtloft, men det er også etablert boligareal på deler av loftet. Taket er tekket/belagt med takstein, og eier informerer om at taket i bygget ble lagt om for ca. 20 år siden. Takrenner, nedløp, pipebeslag og øvrige takbeslag er av stål. Det er montert snøfangere på taket på inngangssiden av bygget og de deler som er over verandaene, men ikke ved terrasseplattingen.

Ytterveggene er trekonstruksjoner fra byggeår, med stående tømmermannspanel fra 2007.

Vinduene i kjelleren er treviduer fra 1994 utført med 2-lag isolerglass.. Vinduene i 1.

etasje er også trevinduer utført med 2-lag isolerglass, men disse er fra 2007.
Inngangsdøren i 1. etasje er en finé dør med brannklassifisering B- 30 og lydklassifisering på dB35.
Døren i kjelleren som går ut i fellesarealene er en tredør uten brannog lydklassifisering.
Terrassedøren i 1. etasje er en malt tredør fra 2007 med 2-lag isolerglass.

Sørvestvendt terrasse og terrasseplattning på totalt 24 m² med utgang fra stuen i 1. etasje. Terrassen er en eldre konstruksjon og bærer noe preg av dette, mens terrasseplattningen er nyoppført ifølge eier.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja.

Beskrivelse: Opplagt strøm for lader i garasje.

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

Ja.

Beskrivelse: Bygget ut kjeller til boområde, ca 1997.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja.

Beskrivelse: Ble søkt om til plan og bygg.

Innhold

Boligen går over to plan og inneholder:

1. ETASJE

Bad, kjøkken, entré, soverom, soverom 2, stue.

KJELLER

Innredet kjellerrom og innredet kjellerrom. Bod i felleareal.

Det er også en loftsbod i fellesareal.

Romhøyden i stuen i 1. etasje er 2,33 meter.

Romhøyden i kjelleren går fra 1,94 til 1,98 meter.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Nedløp og beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist en forstøpning/sprekk i et nedløp fra takrennen på terrassesiden (se bilde). Samme taknedløp har ikke god nok bortledning av takvannet.

Mønebeslaget på toppen av taket er solbleket, værslitt og rustent.

Vannbrettbeslagene under vinduene er utført uten oppbrett på endene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes noe vedlikeholdsarbeider av takbeslagene. Frostsprengt taknedløp byttes ut, og utløpet fra taknedløpet bør forlenges for å føre takvann bort fra grunnmuren.

Vannbrettbeslagene kan stå slik de er montert, men må vurderes utbedret dersom det oppdages oppfuking av treverket på enden av beslagene.

Eier informerer om at disse tiltakene ligger under borettslagets vedlikeholdsansvar, og ikke noe som fysisk skal gjøres av denne andelen.

- Utvendig > Veggkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luftespaltene mellom "overligger og underligger" mangler musetetting (se bilde).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker i kledningen bør forsegles med egnet fugemasse for å unngå vanninntregning og ytterligere nedbrytning.

Musetetting bør etableres mellom over- og underliggere for å unngå at mus og skadedyr kommer inn i konstruksjonen.

Eier informerer om at disse tiltakene ligger under borettslagets vedlikeholdsansvar, og ikke noe som fysisk skal gjøres av denne andelen.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun deler av loftet/takkonstruksjonen som var tilgjengelig for inspeksjon ettersom det er bygget boligareal på deler av loftet. På loftet ble det påvist begrenset lufting av konstruksjonen, men uten å påvise skader som følge av dette.

Noe fuktmerker rundt takluke, men ingen tegn til fuktighet på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak utover å følge med på tilstanden over tid for å vurdere evt. tiltak ved en senere anledning.

Eier informerer om at dette ligger under borettslagets vedlikeholdsansvar, og ikke noe som fysisk skal gjøres av denne andelen.

- Utvendig > Vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tettepakningene til kjellervinduene er ødelagte grunnet at håndtaket kommer i konflikt med pakningen ved åpning og lukking av vinduene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tettepakningne som er ødelagte i kjelleren byttes ut, og videre bruk må gjøres med en viss teknikk og oppmerksomhet for å unngå at disse skades på nytt.

- Innvendig > Overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist bom (manglende heft til underlaget) og løs fugemasse i enkelte fliser i entré og kjøkken. Ellers er det påvist noe sprekker mellom emnene i fiskebensgulvet ved terrassedøren og slitasje på parketten på det minste soverommet. I kjelleren spriker skjøtene mellom laminatgulvet grunnet oppfukting.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avvikene er i all hovedsak kosmetiske, og det er opp til en kjøper/bruker om avvikene skal utbedres eller ei. Leiligheten fungerer med avvikene.

- Innvendig > Radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

- Innvendig > Rom Under Terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ved hulltakning i vegg mot terreng ble det påvist at det er brukt en dampsperre/asfaltduk noe som frarådes i rom under terreng. Ved fuktmåling i nedre del av den påforede veggen var det noe forhøyet fuktprosent, dog ikke kritisk høyt. Ellers er kjelleren begrenset ventilert og det er kun et av rommene som har en lufteventil i kjellerveggen/grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres flere lufteventiler i grunnmuren for å sørge for jevnt utskifting av luft i kjelleren. Ellers er det ikke nødvendig med tiltak utover å følge med på tilstanden over tid for å vurdere tiltak på sikt.

- Innvendig > Innvendige trapper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappens utforming er ikke ihht. dagens byggtekniske krav:

- Smal trappebredde (under 80 cm).
- Lav høyde mellom trapp og etasjeskillet (under 2 meter).
- Manglende håndløper på vegg
- Laverer enn 90cm høyde på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I hvilken grad trappen skal utbedres må være opp til kjøper, men som et minimum bør håndløper monteres på veggen for å sikre trygg ferdsel i trappen.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det er ingen interne stoppekraner i andelen, og vannet må stenges via felles stoppekran i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør og samtidig må det etableres en internt stoppekran slik at vanntilførselen til andelen kan stenges raskt ved behov, uten å påvirke de andre andelene i bygget.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler avtrekksventilasjon på badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Se tiltak under ventilasjon på bad.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannstanken bør fuktsikres med f.eks. en automatisk stoppekran med fuktsensor som stenger vannet automatisk ved en lekkasje, og som da hindrer/ begrenser skadeomfanget.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.

Se s. 19-20 i tilstandsrapport, vedlagt i salgsoppgave.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Tomteforhold > Terrengforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tomten er tilnærmet flat uten tilstrekkelig fall bort fra bygningsmassen. Ved mye nedbør kan vannsamlinger oppstå på overlate eller i grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningen har stått slik som den gjør på samme tomten siden bygget ble oppført uten større problemer, men værtypene forandrer seg over tid, og dersom det skulle oppleves at det er et problem på sikt anbefales det å etablere et fallforhold på 1:5 3 meter ut fra bygningen.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger (inkl. bunnledninger).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist bom (manglende heft til underlaget) i enkelte av flisene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med avviket.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes utover at over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Fuktsikringen rundt vannrørene ved innkassingen til venstre for dusjen er ikke kontrollert og er derfor ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Baderomdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsdøren er laget av MDF, som er et byggemateriale som ikke er egnet til bruk i fuktige omgivelser. Døren har svellet opp i nedre del grunnet fuktig luft fra badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren må slipes ned og forsegles for å tåle fuktpåkjenningen som er i et bad.

Alternativt er å bytte døren til en dør av malt trevirke.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet har ingen ventilasjon utover å lufte med åpent vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres en mekanisk avtrekksvifte på badet som fører avtrekksluften f.eks. ut gjennom vinduet.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av kjøkkeninnredningen bærer preg av bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med avviket.

Forhold som har fått TG3:

- Utvendig > Snøfangere.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er montert snøfangere på taket på inngangssiden av bygget og de deler som er over verandaene, men ikke ved terrasseplattingen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å sikre mot skader på mennesker og dyr må det monteres snøfanger på hele taket. Eier informerer om at dette ligger under borettslagets ansvar, og ikke noe som fysisk skal gjøres av denne andelen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble utført stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i 2 rom i hver etasje, og følgende ble registrert:

Det er målt høydeforskjeller mellom 15 og 30 mm gjennom hele rommet i stuen og kjøkkenet i 1. etasje samt i det største rommet i kjelleren. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I det minste kjellerrommet ble det målt høydeforskjell over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

- Innvendig > Pipe og ildsted.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipeløpet.

I kjelleren er 2 av sidene på pipeløpet kledd igjen, og brennbare vegger er montert inn mot pipeløpet. Slike musteinspiper har krav til at alle 4 sider skal være tilgjengelige for tilsyn, og det skal ikke monteres brennbare konstruksjoner inn mot pipeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ettersom tidspunkt for rehabilitering av pipeløpet nærmer seg, er den mest kostnadseffektive løsningen å rehabilitere pipeløpet med et innvendig stålrør.

Da vil "oppstillingen" endre seg og det vil kun være krav til at 2 sider er tilgjengelige, noe de er i dag. Det vil også da være mulig å ha brennbare konstruksjoner inn mot pipeløpet.

Eier informerer om at rehabilitering av pipeløpet ligger under borettslagets ansvar, og ikke noe som fysisk skal gjøres av denne andelen. Merk at dersom borettslaget ikke har planer om å rehabilitere pipen, må panel fjernes fra pipeløpet i kjelleren, og brennbare vegger erstattes med murvegger, for å tilfredstille brannkrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold.

Se s. 20-21/30 i tilstandsrapport, vedlagt i salgsoppgave.

Forhold som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV: Borettslaget er medeier i kabel-TV selskapet Årvoll Kabel-TV (benytter GET).

Parkering

Det er parkeringsplass i garasjerekke.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

5396387

Radonmåling

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

Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

Diverse

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler i gulv på badet og på kjøkkenet. Ellers vegghengte panelovner.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 10 400 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres borettslaget.

Formuesverdi primær

Kr 1 619 979

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 479 916

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

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

Avdrag felleslån kr. 492,-
Renter felleslån 2 kr. 600,-
Felleskostnader kr. 4815,-
Avdrag felleslån 2 kr. 704,-
Renter felleslån 715,-
Dugnadtillegg kr. 100,-
Trappevask kr. 100,-
Garasjeleie G24 (1040-10) kr. 160,-
Leie tomt garasje G24 kr. 250,-

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget/boligaksjeselskapet. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober.

Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar.

På generelt grunnlag gjøres oppmerksom på at borettslaget kan ha tatt beslutninger om endring/økning i felleskostnader etter at markedsføringen til eiendommen har blitt utarbeidet. Det gjøres videre oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/ generalforsamling, samt rentenivå på borettslagets gjeld.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 936

Andel Fellesgjeld

Kr 254 910

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

24.04.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

STIG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

848531952

Andelsnummer

24

Om borettslaget

Stig Borettslag består av 51 borettslagsandeler.

Leiligheten utgjør én andel i en firemannsbolig.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 93727000982, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.04.2025: 6.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 40

Saldo per 24.04.2025: 1 223 780

Andel av saldo: 116 354

Første termin/første avdrag: 30.06.2019 (siste termin 31.03.2035)

Lånenummer: 93727003531, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.04.2025: 6.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 58

Saldo per 24.04.2025: 6 402 035

Andel av saldo: 138 557

Første termin/første avdrag: 30.06.2019 (siste termin 30.09.2039)

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i BBL Finans AS, Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Forkjøpsrett

Ja.

Ansiennitetsregler:

1 - Andelseier i borettslag

2 - Storbyfelleskap (Bate, BOB, Vestbo, TOBB, Nobl og Bonord iht. ansiennitet.)

2 - Medlem i Usbl

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

Andelseier forplikter seg til å overholde borettslagets vedtekter og husordensregler. Borettslagets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

DYREHOLD

Tillatelse til dyrehold søkes styret og gis dersom ingen beboere i huset kan gi dokumenterte medisinske årsaker for avslag. Dyr som ferdes på fellesområdene skal holdes under oppsyn, og det skal tas spesielt hensyn til andre beboeres forhold til dyr. Ekskrementer fra dyr skal fjernes umiddelbart.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 86, bruksnummer 625 i Oslo kommune. Andelsnr. 24 i STIG

BORETTSLAG med orgnr. 848531952

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/86/625:

13.09.1956 - Dokumentnr: 10541 - Best om garasje/parkering

13.09.1956 - Dokumentnr: 10542 - Best om garasje/parkering

13.09.1956 - Dokumentnr: 10543 - Best om garasje/parkering

23.11.1956 - Dokumentnr: 14129 - Best om garasje/parkering

14.12.1964 - Dokumentnr: 16732 - Skjønn
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1967 - Dokumentnr: 14094 - Erklæring/avtale
VEDR. KABELGRØFT

15.01.1968 - Dokumentnr: 617 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

15.06.2015 - Dokumentnr: 531468 - Bestemmelse om bebyggelse
vedr: garasje
Midlertidig dispensasjon fra vegloven
Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

15.06.2015 - Dokumentnr: 531513 - Bestemmelse om bebyggelse
vedr: garasje
Midlertidig dispensasjon fra vegloven
Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

05.01.1955 - Dokumentnr: 84 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:5

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgdende foreligger:

Selvbyggerveien 20 (hus 9) - Vaaningshus - Ferdigattest - 1961

Selvbyggerveien 20 - Balkonger m.m. - Ferdigattest - 2013

Bygningstegniner:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Innredningen/bruksendringen av kjelleren ferdigstilt uten ferdigattest. Ingen av rommene i kjelleren er definert i søknadstegningene/dokumentene, og det er derfor ikke mulig å se hva rommene opprinnelig er byggemeldt som. Tegningene stemmer heller ikke mer dagens planløsning ved at deler av fellesarealet i kjelleren er innlemmet inn i leilighetens areal uten at dette fremkommer i tegningene.

Brannceller:

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

For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget. Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført. I 1. etasje er det synlig bruk av branndør med brannklassifisering B-30, mens i kjelleren er det ikke en godkjent branndør. Det er også påvist gjennomføringer i vegg mot fellesarealer som ikke er branntett. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brann sikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985. Da med tanke på om etasjeskillere og vegger mot naboer/fellesarealer er oppført ihht. brannkrav.

Rom til varig opphold:

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

I kjelleren er vinduene for små til å tilfredstille dagslysinnslipp. Romhøyden i kjelleren går fra 1,94 til 1,98 meter.

Rommene i kjelleren er derfor ikke godkjent for varig opphold. I tillegg til at vinduene er for små for å tilfredstille dagslysinnsippet er de også for små for å tilfredstilles som rømningsveier selv om det fremkommer av tegninger at det er vinduene som skal være rømningsvei. Når det er sagt er det en dør til felles kjellerareal fra kjellerstuen, og derfor

har kjelleren 2 separate rømningsveier fra annenhvert rom.

Vei, vann og avløp

Vei: Kommunal vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m. tilhørende anlegg, reg. best. S-2864.

Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

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.

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

(4) Korttidsutleie i henholdt til borettslagloven § 5.4 feks.via Air BnB er mulig i intill 30 dager per år. Eieren skal informere styret i borettslag om varighet av hvert korttidsutleieforhold. I tillegg skal eieren informere leietakere om gjeldende husordensregler, kildesortering og parkeringsmuligheter.

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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 rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Tam Le
Partner / Eiendomsmegler

tam.le@aktiv.no
Tlf: 402 15 826

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

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

Salgsoppgavedato
16.05.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Firemannsbolig

 Selvbyggerveien 20, 0591 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 86, bnr. 625

 Andelsnummer 24

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 08.05.2025

Rapportdato: 14.05.2025

Oppdragsnr.: 14377-3371

Referansenummer: IA7929

Autorisert foretak: Aleksander Røv AS

Vår ref:



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL



TAKST
SENTERET

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

Norsk takst

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



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

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

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

Aleksander Røv AS - Takst og kontroll

Aleksander Røv AS er et byggteknisk konsultentselskap med boligtaksering og boligkontroll i fokus. Med bred kompetanse og lang erfaring innen boligbygg, bistår vi daglig boligeiere eller fremtidige boligeiere med en trygg bolighandel.

Våre tjenester:

- Tilstandsrapporter
- Boligtaksering
- Forhåndstaksering
- Reklamasjonsrapporter
- Overtakelser av nybygg/leiligheter
- Byggeledelse
- Byggelånsoppfølging
- Vedlikeholdsplanlegging med vedlikeholdsplaner.



Rapportansvarlig

Aleksander Røv

Uavhengig Takstingeniør

aleksander@artakst.no

913 01 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Firemannsbolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takskonstruksjonen er en trekonstruksjon fra byggeår, oppført med bærende taksperrer. Det er tilgang til deler av loftet som er etablert som et kaldtloft, men det er også etablert boligareal på deler av loftet. Taket er tekhet/belagt med takstein, og eier informerer om at taket i bygget ble lagt om for ca. 20 år siden. Takrenner, nedløp, pipebeslag og øvrige takbeslag er av stål. Det er montert snøfangere på taket på inngangssiden av bygget og de deler som er over verandaene, men ikke ved terrasseplatingen.

Ytterveggene er trekonstruksjoner fra byggeår, med stående tømmermannspanel fra 2007.

Vinduene i kjelleren er trevinduer fra 1994 utført med 2-lag isolerglass.. Vinduene i 1. etasje er også trevinduer utført med 2-lag isolerglass., men disse er fra 2007.

Inngangsdøren i 1. etasje er en finert dør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering på dB35. Døren i kjelleren som går ut i fellesarealene er en tredør uten brann- og lydklassifisering.

Terrassedøren i 1. etasje er en malt tredør fra 2007 med 2-lag isolerglass.

Sørvestvendt terrasse og terrasseplating på totalt 24 m2 med utgang fra stuen i 1. etasje. Terrassen er en eldre konstruksjon og bærer noe preg av dette, mens terrasseplatingen er nyoppført ifølge eier.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Flislagt gulv i entréen og på kjøkkenet. Heltre eikegulv lagt i fiskebensmønster i stuen. Ellers er gulvene i 1. etasje belagt med parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av trepanel og malte flater. I kjelleren er gulvene belagt med laminatgulv og vegger og tak er kledd med trepanel.

Peisovn fra 2019 i stuen i 1. etasje tilknyttet et av byggets pipeløp fra byggeår.

Mellom stuen i 1. etasje og kjelleren er det etablert en tretrapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad fra 2001. I dusjsonen er det montert et stålsluk. Ukjent membranløsning. Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, et dusjhjørne med foldbare glassdrer og en servantinnredning med nisje til en grunn vaskemaskin. Badet har ingen ventilasjon utover å lufte med åpent vindu.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med finerte fronter og dels flislagt benkeplate og dels laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp og stekeovn. Nisje til oppvaskmaskin og kjøleskap.

Over platetoppen er det montert en avtrekksvifte fra 2022 som fører avtrekksluften ut gjennom ytterveggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene i andelen er primært kobberør av eldre alder med enkeltvis innslag av PEX-rør (plast). Avløpsrørene er eldre støpejern fra byggeår. 200 liters varmtvannstank fra 2022 er montert i en bod i fellesarealene i kjelleren.

Andelen er ventilert via ventilasjonsluke i grunnmuren og tilluftsspalter over vinduer i 1. etasje. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet.

Elektriske varmekabler i gulv på badet og på kjøkkenet. Ellers vegghengte panelovner.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eier informerer om at dreneringen rundt kjelleren ble skiftet ut for ca 25 år siden.

Grunnmur og fundamenter av betong.

Boligens utvendige, nedgravde vann- og avløpsrør er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger/rør. Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår og er av ukjent materiale.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Firemannsbolig

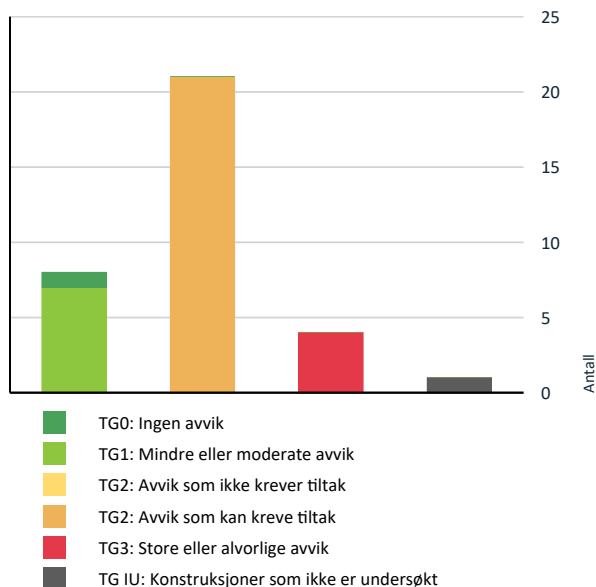
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Innredningen/bruksendringen av kjelleren ferdigstilt uten ferdigattest. Ingen av rommene i kjelleren er definert i søknadstegningene/dokumentene, og det er derfor ikke mulig å se hva rommene opprinnelig er byggemeldt som.

Tegningene stemmer heller ikke mer dagens planløsning ved at deler av fellesarealet i kjelleren er innlemmet inn i leilighetens areal uten at dette fremkommer i tegningene.

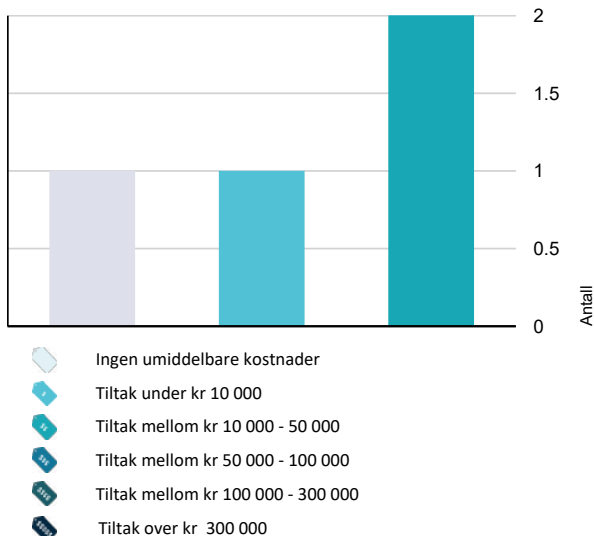
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Firemannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Snøfangere [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Baderomdør [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FIREMANNSBOLIG



Byggeår
1951

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket/belagt med takstein, og eier informerer om at taket i bygget ble lagt om for ca. 20 år siden. Undertaket under taksteinen er ikke kjent ettersom tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket fra takluke, og det var ikke tilrettelagt forsvarlig tilkomst til taket på befaringsdagen fra utsiden. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke eksisterer skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2005

Kilde: Eier



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, pipebeslag og øvrige takbeslag er av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist en forstøpning/sprekk i et nedløp fra takrennen på terrassensiden (se bilde). Samme taknedløp har ikke god nok bortledning av takvannet. Mønebeslaget på toppen av taket er solbleket, værslitt og rustent. Vannbrettbeslagene under vinduene er utført uten oppbrett på endene.

Konsekvens/tiltak

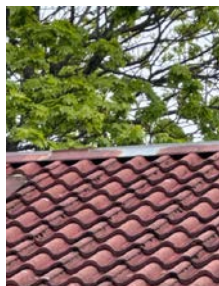
- Tiltak:

Det må påberegnes noe vedlikeholdsarbeider av takbeslagene. Frostsprengt taknedløp byttes ut, og utløpet fra taknedløpet bør forlenges for å føre takvann bort fra grunnmuren.

Vannbrettbeslagene kan stå slik de er montert, men må vurderes utbedret dersom det oppdages oppfukning av trevirke på enden av beslagene.

Eier informerer om at disse tiltakene ligger under borettslagets vedlikeholdsansvar, og ikke noe som fysisk skal gjøres av denne andelen.

Tilstandsrapport



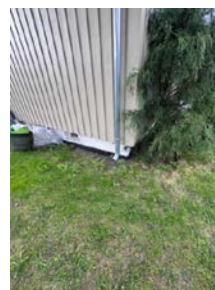
Mønebeslaget på toppen av taket er solbleket, værslitt og rustent.



Vannbrettbeslagene under vinduene er utført uten oppbrett på endene.



Det er påvist en forstregning/sprekk i et nedløp fra takrennen på terrassesisiden.



Manglende bortledning av takvann fra taknedløp.

Snøfangere

Det er montert snøfangere på taket på inngangssiden av bygget og de deler som er over verandaene, men ikke ved terrasseplattingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert snøfangere på taket på inngangssiden av bygget og de deler som er over verandaene, men ikke ved terrasseplattingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å sikre mot skader på mennesker og dyr må det monteres snøfanger på hele taket.

Eier informerer om at dette ligger under borettslagets ansvar, og ikke noe som fysisk skal gjøres av denne andelen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det mangler snøfanger på den delen av taket som er merket ut i bildet.

Veggkonstruksjon

Ytterveggene er trekonstruksjoner fra byggeår, med stående tømmermannspanel fra 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist enkelte sprekker i trekledningen.

Luftespaltene mellom "overligger og underligger" mangler musetetting (se bilde).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekker i kledningen bør forsegles med egnet fugemasse for å unngå vanninntregning og ytterligere nedbrytning.

Musetetting bør etableres mellom over- og underliggere for å unngå at mus og skadedyr kommer inn i konstruksjonen.

Eier informerer om at disse tiltakene ligger under borettslagets vedlikeholdsansvar, og ikke noe som fysisk skal gjøres av denne andelen.



Luftespaltene mellom "overligger og underligger" mangler musetetting.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takskonstruksjonen er en trekonstruksjon fra byggeår, oppført med bærende taksperrer. Det er tilgang til deler av loftet som er etablert som et kaldtloft, men det er også etablert boligareal på deler av loftet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er kun deler av loftet/takskonstruksjonen som var tilgjengelig for inspeksjon ettersom det er bygget boligareal på deler av loftet. På loftet ble det påvist begrenset lufting av konstruksjonen, men uten å påvise skader som følge av dette.

Noe fuktmerker rundt takluke, men ingen tegn til fuktighet på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak utover å følge med på tilstanden over tid for å vurdere evt. tiltak ved en senere anledning.

Eier informerer om at dette ligger under borettslagets vedlikeholdsansvar, og ikke noe som fysisk skal gjøres av denne andelen.

TG 2 Vinduer

Vinduene i kjelleren er trevinduer fra 1994 utført med 2-lag isolerglass.. Vinduene i 1. etasje er også trevinduer utført med 2-lag isolerglass., men disse er fra 2007.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tettepakningene til kjellervinduene er ødelagte grunnet at håndtaket kommer i konflikt med pakningen ved åpning og lukking av vinduene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tettepakningne som er ødelagte i kjelleren byttes ut, og videre bruk må gjøres med en viss teknikk og oppmerksomhet for å unngå at disse skades på nytt.



TG 1 Dører

Inngangsdøren i 1. etasje er en finétt dør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering på dB35.

Døren i kjelleren som går ut i fellesarealene er en tredør uten brann- og lydklassifisering.

Terrassedøren i 1. etasje er en malt tredør fra 2007 med 2-lag isolerglass.



Dørhåndtaket til terrassedøren er noe løst.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvestvendt terrasse og terrasseplattning på totalt 24 m2 med utgang fra stuen i 1. etasje. Terrassen er en eldre konstruksjon og bærer noe preg av dette, mens terrasseplattningen er nyoppført ifølge eier.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Flislagt gulv i entréen og på kjøkkenet. Heltre eikegulv lagt i fiskebensmønster i stuen. Ellers er gulvene i 1. etasje belagt med parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av trepanel og malte flater. I kjelleren er gulvene belagt med laminatgulv og vegger og tak er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist bom (manglende heft til underlaget) og løs fugemasse i enkelte fliser i entré og kjøkken. Ellers er det påvist noe sprekker mellom emnene i fiskebensgulvet ved terrassedøren og slitasje på parketten på det minste soverommet. I kjelleren spriker skjøtene mellom laminatgulvet grunnet oppfukting.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avvikene er i all hovedsak kosmetiske, og det er opp til en kjøper/bruker om avvikene skal utbedres eller ei. Leiligheten fungerer med avvikene.

Tilstandsrapport

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er en støpt betongsåle som er foret opp med et tilfarergulv i tre. Etasjeskillet mellom etasjene ellers er oppført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble utført stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i 2 rom i hver etasje, og følgende ble registrert:

Det er målt høydeforskjeller mellom 15 og 30 mm gjennom hele rommet i stuen og kjøkkenet i 1. etasje samt i det største rommet i kjelleren. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I det minste kjellerrommet ble det målt høydeforskjell over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

1 TG 3 Pipe og ildsted

Peisovn fra 2019 i stuen i 1. etasje tilknyttet et av byggets pipeløp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipeløpet.

I kjelleren er 2 av sidene på pipeløpet kledd igjen, og brennbare vegger er montert inn mot pipeløpet. Slike musteinspiper har krav til at alle 4 sider skal være tilgjengelige for tilsyn, og det skal ikke monteres brennbare konstruksjoner inn mot pipeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ettersom tidspunkt for rehabilitering av pipeløpet nærmer seg, er den mest kostnadseffektive løsningen å rehabilitere pipeløpet med et innvendig stålrør. Da vil "oppstillingen" endre seg og det vil kun være krav til at 2 sider er tilgjengelige, noe de er i dag. Det vil også da være mulig å ha brennbare konstruksjoner inn mot pipeløpet.

Eier informerer om at rehabilitering av pipeløpet ligger under borettslagets ansvar, og ikke noe som fysisk skal gjøres av denne andelen. Merk at dersom borettslaget ikke har planer om å rehabilitere pipen, må panel fjernes fra pipeløpet i kjelleren, og brennbare vegger erstattes med murvegger, for å tilfredstille brannkrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Sprekker i pipeløpet bak ildstedet.



Peisovn fra 2019



Sotluke i kjeller. På baksiden av denne pipen er pipeløpet kledd igjen med trepanel.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjelleren er gulvet belagt med laminatgulv på det som virker å være et oppforet tilfarergulv i tre. Vegger mot terreng er foret ut på innsiden og kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hulltakning i vegg mot terreng ble det påvist at det er brukt en dampsperre/asfaltduk noe som frarådes i rom under terreng. Ved fuktmåling i nedre del av den påforede veggen var det noe forhøyet fuktprosent, dog ikke kritisk høyt. Ellers er kjelleren begrenset ventilert og det er kun et av rommene som har en lufteventil i kjellerveggen/grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres flere lufteventiler i grunnmuren for å sørge for jevnt utskifting av luft i kjelleren. Ellers er det ikke nødvendig med tiltak utover å følge med på tilstanden over tid for å vurdere tiltak på sikt.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Mellom stuen i 1. etasje og kjelleren er det etablert en tretrapp.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappens utforming er ikke ihht. dagens byggtekniske krav:

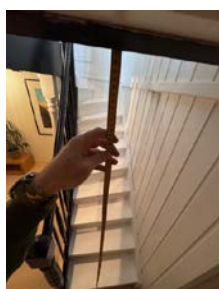
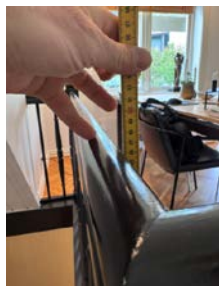
- Smal trappebredde (under 80 cm).
- Lav høyde mellom trapp og etasjeskillet (under 2 meter).
- Manglende håndløper på vegg
- Lavere enn 90cm høyde på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I hvilken grad trappen skal utbedres må være opp til kjøper, men som et minimum bør håndløper monteres på veggen for å sikre trygg ferdsel i trappen.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2001. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med malte fliser, og innvendig tak er bestående av malt platehimling.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflatene er bestående av malte fliser.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist bom (manglende heft til underlaget) i enkelte av flisene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

I dusjsonen er det montert et stålsluk. Ukjent membranløsning.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes utover at over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Fuktsikringen rundt vannrørene ved innkassing til venstre for dusjen er ikke kontrollert og er derfor ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, et dusjhjørne med foldbare glassdrer og en servantinnredning med nisje til en grunn vaskemaskin.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Baderomdør

Baderomsdøren er laget av MDF, som er et byggemateriale som ikke er egnet til bruk i fuktige omgivelser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsdøren er laget av MDF, som er et byggemateriale som ikke er egnet til bruk i fuktige omgivelser. Døren har svelle opp i nedre del grunnet fuktig luft fra badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren må slipes ned og forsegles for å tåle fuktpåkjenningen som er i et bad. Alternativt er å bytte døren til en dør av malt trevirke.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har ingen ventilasjon utover å lufte med åpent vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet har ingen ventilasjon utover å lufte med åpent vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres en mekanisk avtrekksvifte på badet som fører avtrekksluften f.eks. ut gjennom vinduet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjøkkenskapet og inn mot badet uten å påvise unormale forhold. Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med finerte fronter og dels flislagt benkeplate og dels laminert benkeplate med nedfelt stålalum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp og stekeovn. Nisje til oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av kjøkkeninnredningen bærer preg av bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med avviket.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Over platetoppen er det montert en avtrekksvifte fra 2022 som fører avtrekksluften ut gjennom ytterveggen.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Vannrørene i andelen er primært kobberør av eldre alder med enkeltvis innslag av PEX-rør (plast).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det er ingen interne stoppekraner i andelen, og vannet må stenges via felles stoppekran i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør og samtidig må det etableres en internt stoppekran slik at vanntilførselen til andelen kan stenges raskt ved behov, uten å påvirke de andre andelene i bygget.

1 TG 2 Avløpsrør

Avløpsrørene er eldre støpejern fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

1 TG 2 Ventilasjon

Andelen er ventilert via ventilasjonsluke i grunnmuren og tilluftsspalter over vinduer i 1. etasje. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler avtrekksventilasjon på badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Se tiltak under ventilasjon på bad.

1 TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank fra 2022 er montert i en bod i fellesarealene i kjelleren.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannstanken bør fuktsikres med f.eks. en automatisk stoppekran med fuktsensor som stenger vannet automatisk ved en lekkasje, og som da hindrer/begrenser skadeomfanget.

Tilstandsrapport



Elektrisk oppvarming

Elektriske varmekabler i gulv på badet og på kjøkkenet. Ellers vegghengte panelovner.
Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

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.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget er montert i trappeoppgangen utenfor inngangsdøren.

Det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget eller på arbeider utført på det elektriske anlegget. Det anbefales derfor at det utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. En slik kontroll utføres av en el-takstmann eller en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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.

1951

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

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 .



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert en røykvarsler på kjøkkenet som er koblet på byggets felles varslingsanlegg. I kjelleren er det montert en røykvarsler som ikke er koblet på dette anlegget, og som er ødelagt (se bilde). I stuen i 1. etasje mangler det røykvarsler. Ved å montere en røykvarsler i kjelleren og en i stuen vil avviket lukkes.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Leiremasser

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier informerer om at dreneringen rundt kjelleren ble skiftet ut for ca 25 år siden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundamenter av betong.



Noe malingsflass på grunnmuren ved inngangspartiet.

Terrengforhold

Tomten er en relativt flat tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tomten er tilnærmet flat uten tilstrekkelig fall bort fra bygningsmassen. Ved mye nedbør kan vannsamlinger oppstå på overlate eller i grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bygningen har stått slik som den gjør på samme tomten siden bygget ble oppført uten større problemer, men værtypene forandrer seg over tid, og dersom det skulle oppleves at det er et problem på sikt anbefales det å etablere et fallforhold på 1:5 3 meter ut fra bygningen.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens utvendige, nedgravde vann- og avløpsrør er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger/rør. Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår og er av ukjent materiale.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger (inkl. bunnledninger).

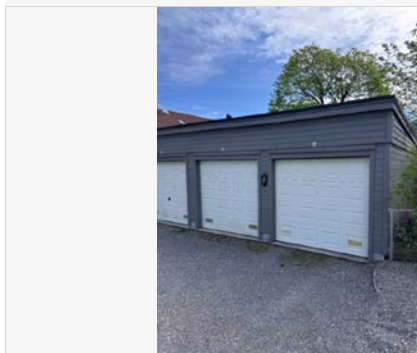
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Bygninger på eiendommen

Garasje i felles garasjerekke



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Enkel garasjestandard

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt. En del svertesopp i undersiden av undertakspanelen/platene

Beskrivelse

Garasje i felles garasjerekke oppført på en støpt betongsåle og en ringmur av lettklinkerblokker. Vegger er oppført som trekonstruksjoner kledd med liggende bordkledning av malt/beiset trevirke. Yttertaket er en pulttakskonstruksjon tekket med takpapp. Kompositt leddport garasjeport med elektrisk og fjernstyrt garasjeportåpner. Konstruksjonen er luftet via ventiler i vegger, men det kan virke som denne luftingen er noe begrenset ettersom det har dannet seg svertesopp i takbordene på innsiden av garasjen, som ofte er forbundet med kondensproblematikk og manglende ventilering/lufting. Ut over dette er det ikke utført en tilstandsvurdering av garasjen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Firemannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						6	6
1. Etasje	70			70	24		70
Kjeller	37	1		38			38
SUM	107	1			24	6	114
SUM BRA	108						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod i fellesareal	
1. Etasje	Bad, Kjøkken, Entré, Soverom, Soverom 2, Stue		
Kjeller	Innredet kjellerrom, Innredet kjellerrom	Bod i fellesareal	

Kommentar

Romhøyden i stuen i 1. etasje er 2,33 meter.
Romhøyden i kjelleren går fra 1,94 til 1,98 meter.

Arealet for boder utenfor andelen er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Innredningen/bruksendringen av kjelleren ferdigstilt uten ferdigattest. Ingen av rommene i kjelleren er definert i søknadstegningene/dokumentene, og det er derfor ikke mulig å se hva rommene opprinnelig er byggemeldt som. Tegningene stemmer heller ikke mer dagens planløsning ved at deler av fellesarealet i kjelleren er innlemmet inn i leilighetens areal uten at dette fremkommer i tegningene.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget.

Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.

Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.

I 1. etasje er det synlig bruk av branndør med brannklassifisering B-30, mens i kjelleren er det ikke en godkjent branndør. Det er også påvist gjennomføringer i vegg mot fellesarealer som ikke er branntettet. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikring i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985. Da med tanke på om etasjeskillere og vegger mot naboer/fellesarealer er oppført iht. brannkrav.

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: I kjelleren er vinduene for små til å tilfredstille dagslysinnslipp. Romhøyden i kjelleren går fra 1,94 til 1,98 meter. Rommene i kjelleren er derfor ikke godkjent for varig opphold.

I tillegg til at vinduene er for små for å tilfredstille dagslysinslippet er de også for små for å tilfredstilles som rømningsveier selv om det fremkommer av tegninger at det er vinduene som skal være rømningsvei. Når det er sagt er det en dør til felles kjellerareal fra kjellerstuen, og derfor har kjelleren 2 separate rømningsveier fra annenhvert rom.

Garasje i felles garasjerekke

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

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)
Firemannsbolig	70	37
Garasje i felles garasjerekke	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Elisabeth Røraas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	86	625		0	17211.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Selvbyggerveien 20

Hjemmelshaver

Stig Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/STIG BORETTSLAG	848531952			Røraas Elisabeth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
24

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1955

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 23.04.2025	Gjennomgått		Nei
Byggemeldte tegninger		Innhentet fra saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2025	
2	14.05.2025	
3	14.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IA7929>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250016	

Selger 1 navn
Elisabeth Røraas

Gateadresse	
Selvbyggerveien 20	

Poststed	Postnr
OSLO	0591

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1002250016

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

Initialer selger: ER

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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
Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Document reference: 1002250016

- 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: 1002250016

Tilleggs kommentar

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.

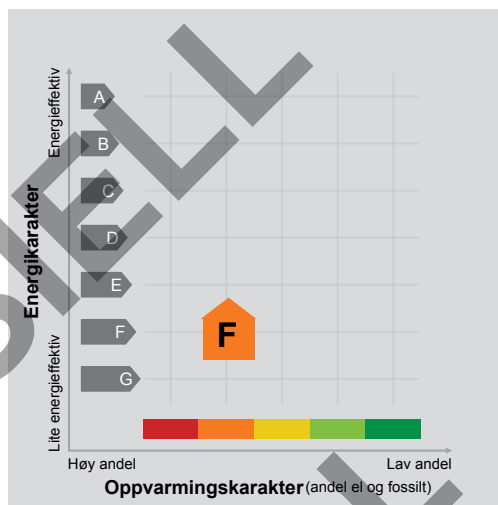
Document reference: 1002250016

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Røraas	9a8bd186cf3fdf8cc224540a 617627c69f18e4b7	23.04.2025 11:48:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002250016

- 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>

Adresse	Selvbyggerveien 20
Postnummer	0591
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	86
Bruksnummer	625
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80216734
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	—
Dato	—



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Luft kort og effektivt

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Firemannsbolig
Byggeår 1952
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 120
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 4: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

STIG BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

Sist oppdatert på generalforsamling 8. mai 2012

ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER

Husordensreglene skal sikre oss ro, orden og hygge i hjemmene - og et godt bomiljø. Leilighet eller fellesareal må ikke brukes slik at andre unødig sjeneres. Hver enkelt andelseier og beboer er ansvarlig for at borettslagets husordensregler blir fulgt. Husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten. Gjentatte eller grove brudd på husordensreglene gir styret rett til å treffe nødvendige forføyninger (oppsigelse).

Alle plikter som vanligvis påhviler en vaktmester er hvert hus sitt ansvar å finne en minnelig ordning for som er rettferdig og det er enighet om. Hvert hus har da ansvaret for renhold av kjeller- og loftslokaler, vinduer, trapper, slukning av kjeller-, lofts- og oppgangsglys, og at de øvrige bestemmelser i husordenen følges.

UTVENDIGE INSTALLASJONER

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantennar. Alle andre mindre utvendige antenner skal søkes til – og godkjennes av styret.

Montering av utvendig aggregat for luft-til-luft varmepumpe skal søkes til – og godkjennes av styret.

RO I LEILIGHETEN

Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 08.00. Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra styret, og med samtykke av naboer over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00.

FOTBALLSPARKING

Fotballsparking med store grupper av barn er forbudt på lagets område, og styret henstiller til at dette foregår på grøntområdene ved Sletta som er tilrettelagt for ballaktivitet. Vi vil imidlertid understreke at barn i borettslaget skal fortsette å leke med ball og utfolde seg på grøntområdene, men ber om forståelse for at fotballsparking for store grupper av barn kan være til sjenanse for naboer, samt at det kan gå hardt ut over busker og trær.

TRAPPEVASK

Trappene vaskes 1 gang i uken.

DYREHOLD

Tillatelse til dyrehold søkes styret og gis dersom ingen beboere i huset kan gi dokumenterte medisinske årsaker for avslag. Dyr som ferdes på fellesområdene skal holdes under oppsyn, og det skal tas spesielt hensyn til andre beboeres forhold til dyr. Ekskrementer fra dyr skal fjernes umiddelbart.

SIKKERHET (HMS)

Hold trappeoppganger og korridorer fri slik at det ikke er uventede gjenstander i veien for brannvesenet om det skulle oppstå brann.

Oppbevar ikke unødvendige ting i boder, spesielt kjeller.

Oppbevar ALDRI propan i kjeller – heller ikke små beholdere ment for turbruk/skibrennere.

Det er ikke tillatt å bruke kullgriller inne på terrassene.

AVFALL

Avfall sorteres i poser etter reglene til Renovasjonsetaten. Avfallsdunkene skal alltid være lukket. Avfall som det ikke er plass til i kassen, leveres til renovasjonsskjørene eller bortskaffes på annen forsvarlig måte. Fyll ALDRI kassene mer enn at lokket kan lukkes ordentlig.

Det oppfordres til å benytte borettslagets ordning for kompostering til det sorterte matavfallet. Husk å benytte spesielle poser som finnes i vaskerikjelleren til dette, og ikke posene fra Renovasjonsetaten.

VASKERIER OG TØRKEPLASSER

Vaskeriet har følgende tider for vasking på hverdager: 08.00-11.00, 11.00-14.00, 14.00-17.00 og 17.00-20.00

For lørdager gjelder følgende vasketider: 10.00-13.00, 13.00-16.00 og 16.00-19.00

For bruken av vaskeriet vises til de regler som er satt opp i vaskeriet.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets medlemmer. Det er ikke tillatt å tørke tøy andre steder enn på tørkeplassene. Unntatt små stativer som ikke synes utenfor balkongene. Matter, tepper og tøy kan bare luftes og bankes fra 08.00 til 19.00 på den bankeplass som er gjort i stand til dette bruk. Tørke- og bankeplass skal ikke brukes søn- og helligdager, 1. og 17. mai.

LUFTING

Kjellervinduer åpnes i sommertida og lukkes senest ved første frostnatt. Trapperomsvinduene skal som regel være lukket og settes bare opp når det er nødvendig å lufte. Hold lufteventilene over vinduene som regel alltid åpen.

PARKERING

Det er ikke tillatt å parkere på gårdsplass eller veier utenfor opparbeidede biloppstillingsplasser. Parkering av vare- og lastebiler samt campingvogner på lagets eiendom er forbudt, også på biloppstillingsplassene.

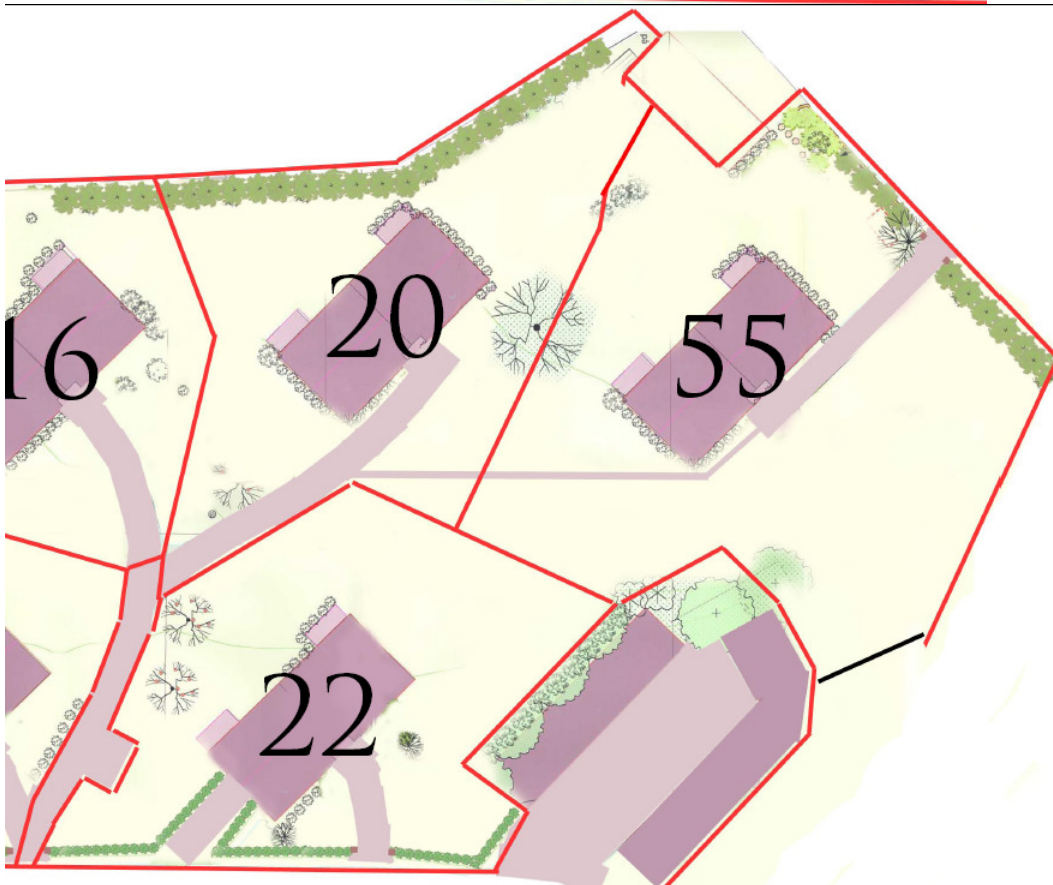
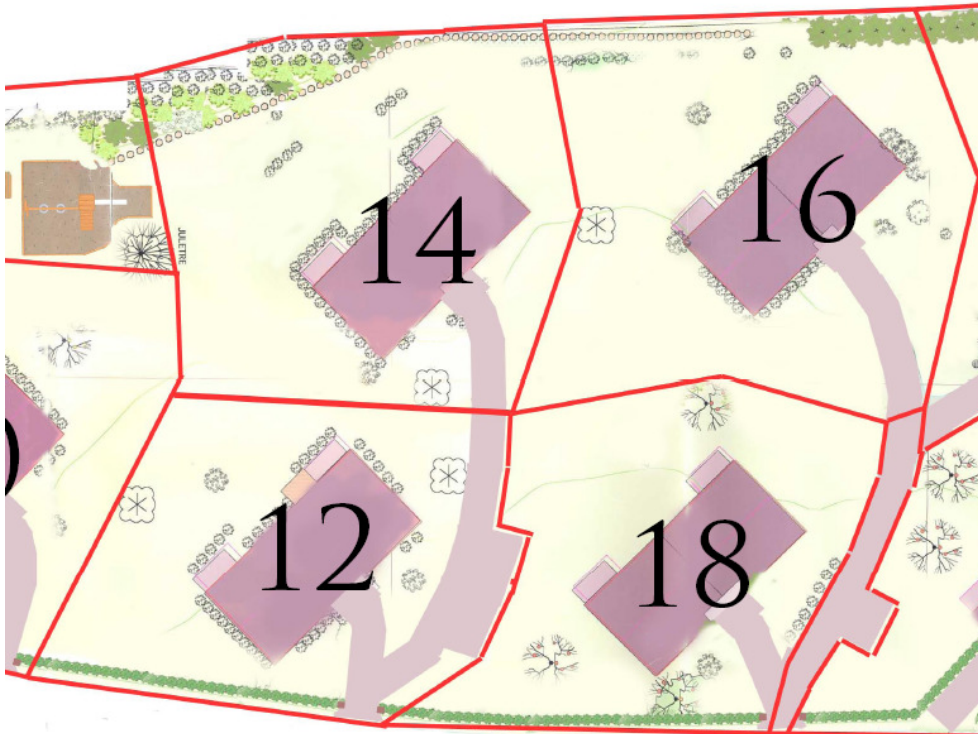
DUGNAD

Det avholdes dugnad når styret finner behov for det. Dugnader varsles ved oppslag. Alle andelseiere er pliktige til å delta på dugnad.

ANSVARSOMRÅDER UTEAREALER

På samme vis som for innvendige plikter som vanligvis påhviler en vaktmester er det hvert hus sitt ansvar å finne en ordning for vedlikehold av det ansvarsområdet for utearealet som huset er tildelt på plankartet nedenfor. Oppgavene består i raking, beskjæring, vanning, gjødsling og ellers oppgaver som styret pålegger det enkelte hus.





Vedtekter for Stig borettslag

Organisasjonsnummer 848 531 952

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22.april 1954, med senere endringer og sist endret 24. juni 2024.

Innholdsfortegnelse

1. Innledende bestemmelser	2
2. Andeler og andelseiere	2
3. Forkjøpsrett.....	3
4. Boret og bruksoverlating.....	4
5. Vedlikehold.....	5
6. Pålegg om salg og fravikelse.....	12
7. Felleskostnader og pantesikkerhet	12
8. Styret og dets vedtak	13
9. Generalforsamlingen	14
10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern	15
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene	16
12. Komiteer.....	16
13. Garasje og biloppstillingsplasser	17
14. Avtaler	18

Versjonshistorie:

- Tilført innholdsfortegnelse og sidetall
- § 4-2 Bruksoverlating: Tilført avsnitt (4) vedr. korttidsutleie
- § 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt: Tilført avsnitt (3) vedr. lyddempende tiltak
- § 8-2 Styrets oppgaver: Tilført avsnitt (2) vedr. konstituerende styremøte og (3) vedr. dokumentasjon

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Stig borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Inntil 22 andelshybler kan innløses og integreres i 3-romsleiligheter som ligger i husenes 2. etasje, etter retningslinjer fastsatt av generalforsamlingen og godkjent av BBL Ungdommenes Selvbyggerlag. Inntil 21 fellesrom i kjeller kan innløses og integreres i 3-romsleiligheter som ligger i husenes 1. etasje.
- (4) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.
- (3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.
- (4) 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.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 32, jf borettslagslovens § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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 skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

- (4) Andelseier har forkjøpsrett til hybel på loft beliggende rett over egen bolig, jf pkt 2-2 (3) i vedtektene. Andelseier som benytter denne forkjøpsretten må, innen tre måneder, sørge for å slå sammen andelene og dekke samtlige kostnader i forbindelse med dette. For øvrig gjelder retningslinjer fastsatt av generalforsamling, jf pkt 2-2 (3).
- (5) Forkjøpsretten kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseier selv eller andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.
 - andelseier er en juridisk person.
 - andelseier 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 husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Korttidsutleie i henholdt til borettslagloven § 5.4 feks. via Air BnB er mulig i intill 30 dager per år. Eieren skal informere styret i borettslag om varighet av hvert korttidsutleieforhold. I tillegg skal eieren informere leietakere om gjeldende husordensregler, kildesortering og parkeringsmuligheter.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner 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) I sammenheng med gjennomføring av vedlikehold oppfordres andelseiere å inkludere lyddempende tiltak.
- (4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (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 sende melding til borettslaget.
- (8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (9) Styret i borettslaget kan ved enkelte forsikringsskader bestemme at beboer selv må dekke egenandelen. Dette må skje etter nøye og individuell vurdering, og kun i de tilfeller der beboer har

unnlatt å foreta kontroll ihht kontrollansvaret eller det er klart at dette ansvar tilfaller beboeren. Styret må få en juridisk vurdering fra advokatkontoret hos Usbl før et eventuelt vedtak.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-3 Utbygging

Andelseier har rett til å bygge ut boligen etter visse kriterier, jf. §§ 2-1. Dette innebærer utbygging av kjeller, innsetting av takvinduer etc. Det skal søkes om tillatelse fra styret og arbeidet kan først påbegynnes etter godkjenning fra naboer og styret i borettslaget.

Rammene for utbygging reguleres av kontrakt. Denne kontrakten skal godkjennes av generalforsamling. Før byggearbeidene kan starte, må kontrakt være underskrevet og alle punktene i kontrakten være oppfylt.

5-3-1 Regulering av felleskostnadene

- (1) Ved salg av andelsleilighet med ekstra utbygde arealer (kjeller, gang eller goder) overtas den ytre vedlikeholdsplikten av borettslaget. Unntatt her er vinduer (tak- eller kjellervindu) som går utover opprinnelig størrelse (kjellervindu), eller er innsatt på steder i bygget (takvindu) hvor det ikke var vinduer ved opprinnelig byggestart i 1950. Se egen vindusavtale.
- (2) Gjeldende avtale om fordelingsnøkkel f.o.m 1. januar 2012 regulerer hvordan fordelingsnøkkel for beregning av felleskostnader og fellesgjeld skal justeres som følge av utbygging. Fordelingsnøkkelen for utbygde leiligheter oppdateres av USBL om lag én gang i året. I perioden mellom utbygging og justering av fordelingsnøkkel så gis det et tillegg i husleien som per 1. januar 2019 utgjør kr 35,30 pr. m2 pr. måned. Når USBL oppdaterer fordelingsnøkklene, så vil tillegget fjernes og erstattes med oppjusterte felleskostnader, renter og avdrag på fellesgjeld. Tillegget pr. m2 vil kunne endres basert på utvikling i fellesgjeld, rentenivå og felleskostnader.

5-4 Levegg og terrasseplatting

5-4-1 Platting i tilknytning til eksisterende veranda:

- (1) Skal i lengderetning (parallelt med husets langvegg) maksimalt gå til midt på husets langvegg.
- (2) Skal i dybde (normalt på husets langvegg) maksimalt 30cm lengre ut enn eksisterende veranda.
- (3) Skal i størst mulig grad være i høyde med bakken. Kun ved behov for avretting kan det avvikes fra bakkeplanet.
- (4) Ansvarlig for vedlikehold er andelshavere i første etasje.

5-4-2 Levegg i tilknytning til terrasseplatting:

- (1) Skal kun settes opp dersom alle andelshavere i huset er enige i dette. Søknad med underskrift av alle andelshavere i huset skal godkjennes av styret før arbeidet påbegynnes.
- (2) Skal bygges i tre og kledningen skal være av samme type som benyttet på husene i borettslaget (enten stående eller liggende).
- (3) Skal ha identisk farge på kledningen som fargen på husets vegger. Fargen på topplist/beslag skal være identisk med husets vindu/hjørnelister.
- (4) Skal stå på midten av husets langvegg.
- (5) Bredden (parallelt med husets langvegg) kan maksimalt være 8 tommer (20cm) inkludert kledning.
- (6) Dybden (normalt på husets langvegg) kan maksimalt være lik eksisterende terrasseplatting.
- (7) Høyde maksimalt 180cm inne ved vegg. Leveggen yterende skal på toppen brytes med et skråskjær (rundt 45 grader) ned til 2/3 høyde.
- (8) Styret kan kreve leveggen revet dersom gjeldende retningslinjer ikke følges.
- (9) Ansvarlig for vedlikehold er andelshavere i første etasje.

5-4-3 Utvendig installasjoner på balkonger og plattinger

Balkonger og plattinger skal kun utstyres med tradisjonelt hagemøblement. Med tradisjonelt hagemøblement menes løse bord, stoler, parasoll, putekasser, grill og blomsterkasser. Alt av øvrige tiltak og inngrep skal søkes om og godkjennes av styret. Skriftlig godkjenning fra styret skal foreligge før tiltaket/inngrepet igangsettes. Godkjenning kan bare nektes dersom saklig grunn foreligger. Som saklig grunn regnes (men ikke uttømmende) bl.a. tiltakets skadepotensial, herunder fare for skade på bygninger og personer og borettslagets ansvar i forlengelsen av dette, om tiltaket er egnet til å medføre slitasje og unødige vedlikeholdstiltak på eiendommen og om tiltaket er egnet til å være i strid med ønsket om en enhetlig og homogen fasade.

5-5 Utskifting av hovedavløp og vannrør

Vedtak 6.2 på Generalforsamlinga i 2004 har åpnet for støtte til utskifting av tilførselsrør for vann og hovedavløp, samt gulvmembran i forbindelse med rehabilitering av bad. Normalt i et borettslag

rehabiliteres badene samtidig, da dette er den mest kosteffektive løsningen. Baderommet er leilighetenes mest tekniske rom og også mest viktig med tanke på god standard for å hindre fukt og vannskader. Borettslaget har vedlikeholdsansvaret for tilførselen av vann og hovedavløp. Det er på bakgrunn av dette det gis støtte ved rehabilitering av bad:

Målsetning med borettslagets støtte ved rehabilitering av bad er å få skiftet ut hovedavløp, sluk, vanntilførsel og gulvmembran. Dette på en slik måte at over tid vil alle husene ha et nytt sammenhengende vann- og avløpssystem, samt baderom, som tilfredsstiller dagens byggtekniske krav.

5-5-1 Ansvar

- (1) Andelshaver skal informere styret om planlagt utskifting av vann- og avløpsrør før noe arbeid påbegynnes, og senest før kontrakt(er) inngås med ansvarlig foretak.
- (2) Styret skal gi andelshaver gjeldende retningslinjer for rehabilitering av bad.
- (3) Andelshaver skal kun benytte godkjente foretak i alt arbeid som krever dette.
- (4) Andelshaver skal levere skriftlig avsnittene 5-5-4 til 5-5-8 til utøvende foretak/håndverkere.
- (5) Ved uklarheter skal andelshaver kontakte styret umiddelbart
- (6) Styret skal avklare uklarheter i 5-5 uten urimelig opphold
- (7) Andelshaver skal framlegge for styret tilfredsstillende dokumentasjon som beskrevet i 5-5-2 når arbeidet er ferdigstilt.
- (8) Styret skal uten urimelig opphold gi skriftlig tilbakemelding til andelshaver dersom dokumentasjonen ikke er tilstrekkelig for utbetaling av støttebeløp.
- (9) Styret skal utbetale gjeldende støtte, spesifisert i 5-5-3, til andelshaver uten urimelig opphold når dokumentasjonen er godkjent av styret.

5-5-2 Dokumentasjon

- (1) Dokumentasjonen skal være skriftlig fra godkjente foretak med firmastempel og signatur over utført arbeid.
- (2) Dokumentasjonen skal være slik at det framgår hvilke av punktene under 5-5-4 til 5-5-8 som er utført og til hvilken kostnad
- (3) Dokumentasjonen skal inneholde bilder med nye rør (vann og avløp) som dokumenterer endepunktene i etasjen under og i gjeldende etasje.

5-5-3 Støttebeløp

- (1) Pr. 1.3.2009 utgjør grunnbeløpet kr. 22 040. Maksimalbeløpet for hver leilighetstype følger derav fordelingsnøkkelen (samme forhold som felleskostnader og andel fellesgjeld). Dette beløpet kan bare betales ut en gang pr. bad og gjelder ikke de bad som bygges i ettertid i f.eks. kjellere.

3-roms

3-roms med loft

Loftsleilighet

Fordelingsnøkkel	1,8418 %	2,7036 %	0,8618 % Maksimalbeløp
kr 22 040,-	kr 32 533,-	kr 10 313,-	

(2) Beløpene indeksreguleres med konsumprisindeksen på månedsbasis.

(3) Beløpet for 3-roms med loft gjelder kun ved utskifting av vann- og avløpsrør over begge etasjer.

(4) Selvbyggerveien 8 er unntatt denne ordningen pga husets alder.

5-5-4 Krav

Følgende punkter beskriver kravlisten hvorav alle relevante krav må være godkjent for å bli berettiget støtte.

5-5-5 beskriver krav som gjelder alle leiligheter. Deretter følger 5-5-6, 5-5-7 og 5-5-8 som gir en nærmere spesifisering for startpunkt og endepunkt for vann- og avløpsrør som gjelder henholdsvis første, andre og tredje etasje. 5-5-5 Alle leiligheter

Håndverkere:

- (1) Det skal benyttes et firma som står ansvarlig for alt arbeid som berører våtromsnormen (dvs alt som berører vann og avløp, samt gulvmembran. Der det skal være dusj uten kabinett gjelder dette også veggmembran.)
- (2) Ansvarlig firma skal være godkjent bedrift i følge fagrådet for våtrom. BVN (byggebransjens våtromsnorm)
- (3) Ved utskifting av rør gjennom gulv og tak utløser dette søknadsplikt.
- (4) Det må søkes om arbeidene til plan og bygg i forkant.
- (5) Ingen arbeider må påstartes før søknad er godkjent.
- (6) Det anbefales å benytte firma godkjent for ansvarsrett.

Vannledninger:

- (7) Tilførselsrøret avsluttes i baderom med stoppekran.
- (8) Som nye vannledninger i leiligheter benyttes godkjent rør i rør system med veggbokser og fordelerskap.
- (9) Alle vannrør i leiligheten som er skjult (går igjennom vegg/himling/bjelkelag) skal byttes ut med godkjent rør i rør system.
- (10) Det kan legges synlige rør på vegg. Rør i rør er å anbefale da dette er en sikrere løsning mot vannskader.

Hovedavløp:

(11) Som nye avløpsledninger skal godkjente støpejernsrør, -deler og -sluk benyttes

(12) Avløpsrør fram til toalett skal også skiftes ut i sin helhet.

(13) Sluket må ha en godkjent klemring tilpasset membranen som skal benyttes.

Gulv:

(14) Det skal benyttes godkjent sveise/banemembran med minimum 15cm oppbrett

Ventilasjon på bad:

(15) For å unngå fuktskader og muggsoppdannelse er det viktig å ha god avtrekk ut av badet.

(16) For at avtrekk skal virke må det tilføres nok luft. Det bør derfor være åpning under dør (dørkarm med flat terskel) eller rist/huller i dør.

(17) For å beregne riktig ventilasjon bør fagmann for ventilasjon kontaktes

Varmtvannsberedere:

(18) Beredere skal plasseres i rom med sluk eller sikres med Waterguard magnetventil eller tilsvarende.

Kjøkken:

(19) Tilførsel av vann skal skiftes ut med rør i rør system fra fordelerskap.

(20) Avløpsrør skal skiftes ut med ny tilslutning til nytt hovedavløpsrør.

(21) Kjøleskap/oppvaskmaskin/vaskemaskiner skal sikres med magnetventil

(22) Belegg eller vannsikker plate legges under maskiner for lett å oppdage lekkasjer.

5-5-6 Første etasje Vannledninger:

(1) Det skal legges nytt rør i rør tilførselsrør fra kjeller og opp i leilighet. Tilførselsrøret avsluttes i baderom med stoppekran.

Hovedavløp:

(2) Ny støpejerns avløpsledning skal minimum starte ved forgreiningspunkt til gammel sluk i kjeller og avsluttes til nytt rør fra etasjen over.

(3) Dersom avløpsrør ikke er utskiftet fra andre etasje skal nytt avløpsrør avsluttes under forgreining til sluket for andre etasje.

Ventilasjon på bad:

(4) Det skal minimum være enten mekanisk avtrekk gjennom yttervegg eller naturlig avtrekk over tak.

5-5-7 Andre etasje

Vannledninger:

- (1) Det skal legges nytt rør i rør tilførselsrør fra fordelerskap i første etasje og opp i leilighet. Tilførselsrøret avsluttes i baderom med stoppekran.
- (2) Dersom ny tilførsel ikke eksisterer i første etasje skal ny tilførselsledning skiftes fra samme punkt i første etasje som avløpsrør.
- (3) Tilførselsrør til tredje etasje skal tilsluttes fordelerskap

Hovedavløp:

- (4) Ny støpejerns avløpsledning skal tilsluttes nytt avløpsrør i første etasje.
- (5) Dersom avløpsrør ikke er utskiftet i første etasje skal nytt avløpsrør starte ved forgreiningspunkt til gammel sluk i første etasje.
- (6) Ny avløpsledning skal tilsluttes nytt avløpsrør fra tredje etasje.
- (7) Dersom avløpsrør ikke er utskiftet fra tredje etasje skal nytt avløpsrør avsluttes under bjelkelag for tredje etasje.

Ventilasjon på bad:

- (8) Det skal minimum være enten mekanisk avtrekk gjennom yttervegg eller naturlig avtrekk over tak.

5-5-8 Tredje etasje (loft)

Vannledninger:

- (1) Det skal legges nytt rør i rør tilførselsrør fra fordelerskap i andre etasje og opp i leilighet. Tilførselsrøret avsluttes med stoppekran.
- (2) Dersom ny tilførsel ikke eksisterer i andre etasje skal ny tilførselsledning skiftes fra samme punkt i andre etasje som avløpsrør.

Hovedavløp:

- (3) Ny støpejerns avløpsledning skal tilsluttes nytt avløpsrør i andre etasje.
- (4) Dersom avløpsrør ikke er utskiftet i andre etasje skal nytt avløpsrør starte under bjelkelag for tredje etasje.
- (5) Ny avløpsledning skal ende i luftehatt over tak.

Ventilasjon på bad:

- (6) Det skal minimum være naturlig avtrekk over tak.

5-6 Trapperom

- (1) Ved oppussing av trapperom støttes arbeid for legging av belegg og materialkostnader for trapp/gulv med inntil kr. 35 000 for hele trapperommet. Arbeidet må utføres av godkjente fagfolk som styret kontakter.
- (2) Skal en mindre del av trappen ha belegg reduseres beløpet tilsvarende i størrelse.
- (3) Støttebeløpet forutsetter at beboere fjerner belegget på egenhånd. Kontakt styret for tips.
- (4) Belegget skal være av en type som tåler stor slitasje og mye fukt. Belegget skal også legges i opptrinn.
- (5) Materialkostnader for maling og dørklinker dekkes inntil kr. 8000.
- (6) Det anbefales maling med god vaskbarhet, tilsvarende glans 40
- (7) Ved eventuell innsparing kan restbeløp på maksimalt kr. 1000 benyttes til forskjønnelse av trapperommet (bilder etc)
- (8) Beløpene justeres med konsumprisindeksen.
- (9) Selvbyggerveien 8 er unntatt denne ordningen pga husets alder.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 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.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minimum fire andre medlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styreleder og styremedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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) Det nye styret skal etter generalforsamling holde et konstituerende styremøte i henholdt til USBLs gjeldende mal og signerer den. Avvik fra malen skal begrunnes og dokumenteres i samme protokoll og beboerne skal informeres.
- (3) Styret skal sørge for dokumentasjon av korrespondanse, kontrakter, HMS-aktiviteter og annen styrearbeid i de gjeldende systemer for Stig Borettslag (for eksempel USBL-portal, HMS-Bevar) og skal oppbevares på en sikker måte. Dokumentasjon skal lagres som minimum så lenge loven krever det og ikke slettes ved styreskifte.
- (4) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
- (6) Styret bør avholde et møte for alle andelseiere hvert halvår hvor det er åpent for alle typer spørsmål.

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 laget 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,
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 laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, 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 20 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 krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmeliikhet avgjøres 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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 522 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, 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 6.6.2003 nr 39k, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Komiteer

12-1 Valgkomité

- (1) Valgkomiteen skal velges av generalforsamlingen.
- (2) Valgkomiteen skal aktivt verve kandidater.
- (3) Valgkomiteen skal framlegge en liste med kandidater på valg til de aktuelle verv for generalforsamlingen. Det må minimum være en kandidat for hvert verv. Listen skal ikke ha noen form for prioritering.

- (4) Valgkomiteen skal ikke komme med en innstilling (anbefaling) for hvem generalforsamlingen skal velge.
- (5) Alle kandidater som blir foreslått for valgkomiteen skal kontaktes direkte for å få bekreftet at de ønsker å stille til valg.
- (6) Alle kandidater som henvender seg direkte til valgkomiteen skal oppføres på de verv som kandidaten ønsker.
- (7) Valgkomiteen har ikke anledning til å utelate noen kandidater.

13. Garasje og biloppstillingsplasser

13-1 Garasjer

(1) Nye garasjer ble bygget og ferdigstilt i november 2015 og ble i sin helhet finansiert av garasjeeierne. Brukerne eier hver sin garasje og betaler tomteleie til borettslaget. Tomteleie er pr. november 2015 kr 250 pr. garasje pr. måned. Alle drifts- og vedlikeholdsutgifter blir også betalt av garasjeeierne. Se eget garasjeregnskap, som kan fås ved henvendelse til styret. Liste hvilken garasje den enkelte eier, kan også fås ved henvendelse til styret.

(2) Borettslagets styre skal etter behov justere leie og utgifter til drift. Månedlig garasjeleie er pr. november kr 400. Dette innkreves sammen med andre månedlige fellesutgifter.

Eventuelt overskudd på garasjeanlegget går til framtidig vedlikehold på garasjene. Det er derfor viktig at et separat garasjeregnskap føres, slik at man til enhver tid kan se hva garasjene har til rådighet. Dette regnskapet skal alltid stå i innkalling til generalforsamling. Alle utgifter i forbindelse med garasjene skal i sin helhet betales av garasjeeierne.

(3) Er det tvil om hva som skal gjøres av vedlikehold samt reparasjon på og rundt garasjene skal styret sammen med garasjekomiteen komme til enighet. Bruk av garasjene og reglene rundt dette er regulert i avtale om garasjer.

(4) En eier av garasje kan selge denne separat eller sammen med leilighet etter eget ønske. Det er kun andelseiere i borettslaget som kan eie garasje. Ved salg av garasje til en annen andelseier står garasjeeier fritt ved valg av kjøper og salgssum. En andelseier kan kun eie én garasje.

Får ikke andelseier solgt garasjen sin ved flytting ut av borettslaget gjelder følgende:

- Garasjen skal selges dersom man mottar bud tilsvarende siste forelagte takst (250 000 i 2016).
- Salgsprosessen etter man har flyttet skal skje i samarbeid med styret.

(5) Skal garasjen leies ut for en periode skal andelseiere i borettslaget først få muligheten før man kan gå utenfor borettslaget for utleie. Utleie av garasje er regulert med egen avtale og skal godkjennes av styret.

13-2 Biloppstillingsplasser

Stig Borettslag har i dag syv biloppstillingsplasser, som alle er utleide. Disse skal brukes til bil og av andelseier som eier plassen, og kan ikke fremleies. Når plassen sies opp eller hvis andelseier erverver garasje i borettslaget tilfaller biloppstillingsplassen borettslaget, som på sikt ønsker å bruke disse til å etablere felles ladestasjoner for elbil.

14. Avtaler

14-1 Avtale om tak- og kjellervindu som ikke er opprinnelig fra byggeår 1950 – 51

Opplysninger om andelseier:

Andelseier: _____

Adresse: _____

Andelsnummer: _____

Leilighetsnummer: _____

Telefonnummer: _____ E-post: _____

Bakgrunn for avtalen:

Denne avtalen skal regulere forholdet mellom borettslaget og andelseier som vil sette inn takvindu eller større kjellervindu i egen andelsleilighet. Avtalen regulerer forhold knyttet til utbygging og senere drift og vedlikehold, samt eventuell utskifting av disse vinduene.

Forutsetninger:

Avtalen baseres på praksis i borettslaget om utbygging av takvindu eller større kjellervindu, og er forøvrig nedfelt i vedtektenes 5-3-1.

Avtalen forutsetter videre at andelseier har sendt inn tegninger med beskrivelse av fasadeendring og utbyggingsplan til styret, og som er godkjent av naboer som blir berørt av utbyggingen. Dersom styret godkjenner slik søknad vil dette gi grunnlag for å gå videre med saken for formell behandling av kommunal plan- og bygningsetat. Andelseier vil stå som byggherre og sørger for gjennomføring av prosjektet i henhold til beskrivelse og utbyggingsplan. Det er også andelseier som står for framtidig innvendig og utvendig vedlikehold, samt eventuelle utskiftninger av disse vinduene.

Ved utbygging forplikter andelseier seg til å inngå kontrakt med entreprenør i hht Lov om håndverkertjenester, og alle arbeider knytte til el-anlegg og bygningsmessige konstruksjoner skal utføres av autoriserte fagpersoner.

Foreliggende planer med beskrivelse av utbyggingen skal følge som vedlegg til denne avtalen. Planen skal inneholde tegninger som viser fasadeendringer og inngrep i bygningens konstruksjoner.

Avtalens omfang og begrensninger:

Borettslaget gir herved andelseier av leilighet nr. _____ eksklusiv rett til å bygge ut tak- og/eller kjellervinduer som beskrevet over.

Ansvar for skade – forsikring:

I forbindelse med utbyggingen har andelseier ansvar for all skade som måtte oppstå på borettslagets bygninger. Dette er et objektivt ansvar og andelseier er forpliktet til å tegne byggherreforsikring eller sørge for at entreprenør har forsikringsdekning som dekker skade som måtte oppstå i forbindelse med utbyggingen. Borettslaget er uten ansvar for uforutsette kostnader i forbindelse med utbyggingen.

Andelseiers forpliktelser:

Andelseier er ansvarlig for framtidig vedlikehold, utvendig og innvendig. De er også ansvarlig, praktisk og økonomisk for utskifting av disse tak- og kjellervinduer. Skader som oppstår skal likevel meldes uten opphold til styret

Utbyggingen skal i sin helhet være gjennomført senest tre måneder etter at planene er godkjent av gjeldene myndigheter.

Borettslagets forpliktelser:

Når borettslaget har godkjent og undertegnet nærværende avtale, er styret i borettslaget forpliktet til å undertegne alle dokumenter som andelseier trenger i forbindelse med godkjenning av planene hos kommunale etater. Dette skal gjøres uten ugrunnet opphold av de som tegner borettslaget.

Avtalens bindende virkning og mislighold:

Begge parter er forpliktet til å gjennomføre nærværende avtaler innenfor de rammer som er forutsatt.

Avtalen kan ikke ensidig sies opp av noen av partene. De rettigheter og plikter som følger avtalen følger også leiligheten, og borettslaget har rett til å notere avtalen som påskrift på andelsnummeret tilknyttet leiligheten i Borettslagsregisteret. Ved sin underskrift på denne avtalen samtykker andelseier i en slik notering.

Ved salg av andelen opphører nåværende andelseiers vedlikeholdsplikt og ny andelseier overtar denne.

Andelseier er ansvarlig for at utbygging og innredningsarbeider knyttet til utbyggingen gjennomføres i samsvar gjeldene forskrifter og vedlagte planer. Mislighold av forpliktelsene som følge av dette punkt er å anse som brudd på kontrakten mellom borettslag og andelseier, og kan berettigg misligholdsbeføyelser fra borettslagets side ovenfor andelseier.

Dersom borettslaget forårsaker unødige forsinkelser for andelseier ved manglende påtegning på søknader til offentlig myndighet, kan dette også medføre erstatningsansvar for borettslaget for dokumenterte merkostnader.

Øvrige bestemmelser:

I tillegg til det som er nevnt i denne avtalen, gjelder også borettslagets vedtekter og bestemmelser i andelseiers husleiekontrakt.

Denne avtale foreligger i tre eksemplarer, ett til hver av partene, og ett til borettslagets forretningsfører. Som vedlegg til avtalen følger et undertegnet skjema (nabovarsel) fra berørte naboer, samt beskrivelse av byggearbeidene med nødvendige tegninger og en plan for framdrift.

Oslo, den _____

_____ for Stig borettslag

Andelseier

14-2 Avtale om utbygging.

Avtale om utbygging mellom Stig borettslag og beboer

Opplysninger om andelseier:

Andelseier:

Adresse:

Andelsnummer:

Leilighetsnummer:

Telefonnummer:

E-post:

Bakgrunn for avtalen

Denne avtale skal regulere forholdet mellom borettslaget og andelseier som vil bygge ut egen bolig gjennom erverv av arealer i Stig borettslag. Avtalen regulerer forhold knyttet til kjøp og salg av arealer, utbyggingen og til senere drift vedrørende økte kostnader for borettslaget.

Forutsetninger

Generalforsamlingen har gitt en prinsipiell tilslutning til denne type utbygging i samsvar med borettslovens §46, jfr. vedtak på ekstraordinær generalforsamling den 11. mars 1981. Eventuelle endringer av denne avtalen skal ha 2/3- flertall av de avgitte stemmer på en generalforsamling.

Avtalen forutsetter at andelseier har sendt inn tegninger med beskrivelse av fasadeendring og utbyggingsplan til styret som er godkjent av naboer som blir berørt av utbyggingen. Dersom styret godkjenner slik søknad vil dette gi grunnlag for å gå videre med saken for formell behandling av kommunal plan- og bygningsetat.

Andelseier vil stå som byggherre og sørger for gjennomføring av prosjektet i hht til beskrivelse og utbyggingsplan.

Ved utbygging forplikter andelseier seg til å inngå kontrakt med entreprenør i hht Norsk Standard og alle arbeider knyttet til el-anlegg og våtromsinstallasjoner skal utføres av autoriserte fagpersoner. Dersom utbygging skulle medføre innredning av våtrom (toalett/vask), skal gjeldende våtromsnorm legges til grunn for utførelsen.

Foreliggende planer med beskrivelse av utbyggingen skal følge som vedlegg til denne avtale. Planen skal tydelig angi arealet som skal utbygges og hvordan dette vil bli innredet.

Erverv av boder

I forbindelse med utbygging har det i borettslaget blitt en praksis med både bytting og oppkjøp av boder som en enkelt andelseier har hatt bruksretten til. Andelseier kan inngå egne avtaler om erverv av boder.

Dette skal godkjennes av styret, og skriftlige avtaler om dette skal vedlegges gjeldende avtale. Ervervede boder skal integreres i opprinnelig leilighet.

For leiligheter i første etasje er det kun anledning til å erverve boder i kjeller som ligger direkte under opprinnelig leilighet. For leiligheter i andre etasje er det kun anledning til å erverve boder som ligger direkte over opprinnelig leilighet. For leiligheter i tredje etasje er det kun anledning til å erverve boder som ligger på samme vertikale side av huset i tredje etasje.

For å oppnå likhetsprinsippet i størst mulig grad i borettslaget er det ikke anledning for andre andelseiere å motsette seg likeverdige bytter av boder. Likeverdige bytte av boder er definert som bytte av boder på samme størrelse i samme etasje. Det betyr at det ikke er definert som likeverdig bytte å skifte en kjellerbod mot en loftsbod. Slikt bytte kan likevel foregå dersom begge parter er enige om dette.

Salg av bod bestemmes helt og holdent av innehaver av boden. Prisen for arealet avtales mellom kjøper og selger.

Ved erverv av boder tilfaller også gangarealet foran de ervervede bodene. Arealet er den del av borettslagets fellesareal og erverves kostnadsfritt.

Erverv av fellesrom i kjeller

Andelseier i 1. etasje har enerett på oppkjøp av underliggende fellesrom med forutsetning om at dette integreres i eksisterende leilighet innen 2 år etter signering av denne avtale og benyttes som bolig. Oppkjøpet krever samtykke av alle andelseiere i huset.

Borettslaget gir herved andelseier av leilighet nr. _____ eksklusiv bruksrett av underliggende fellesrom. Størrelsen på kjellerrommet skal i lengderetningen ikke overstige 7,5 meter innvendig målt. Bredden på rommet begrenses av eksisterende støpte senter bærevegger.

Kvadratmeterprisen, kr. _____, er fastsatt på bakgrunn av takst av _____ som gir en total salgssum på kr. _____. Taksten fastsettes og reguleres etter følgende metode:

1. Arealer som andelseier skal overta i kjeller, måles opp og det fastsettes en bestemt kvadratmeterpris for overtakelse.
2. Takst pr. april 2002 danner grunnlag for en generell kvadratmeterpris for kjellerlokaler som overtas. Taksten er delt inn i tre trinn avhengig av opprinnelig takhøyde for kjellerlokalet.

Trinn 1: takhøyde opptil 215 cm kr 1.000,- Trinn

2: takhøyde 216cm - 230 cm kr 1.500,-

Trinn 3: takhøyde over 230 cm kr 2.000,-

Andelseiere i huset vil alltid, uavhengig av takhøyde, kun få fordelt totalbeløpet basert på laveste takst (trinn 1). Ved takhøyder over 215cm tilfaller overskytende beløp i sin helhet til borettslaget.

Denne taksten indeksreguleres hvert år med konsumprisindeks. Regulering skjer pr. 1. januar, med indeks fra november året før. Taksten vedlegges denne kontrakten.

3. Hver av partene, andelseier og borettslag, kan kreve fastsatt ny takst dersom det har skjedd endringer i markedet som gjør tidligere takst mindre anvendelig. Den som krever takst må betale for

takseringen. Ved slik ny takst må begge parter være enige om takstmann for at taksten skal være bindende for begge parter. Ved undertegning av denne kontrakten skal andelseier innbetale den fastsatte salgssummen til borettslagets konto i Usbl. Styret skal deretter sørge for at beløpet for laveste takhøyde blir utbetalt til husets andelseiere med 20 % til hver 3-roms leilighet (i alt 4) og 10 % til hver 1-roms leilighet (i alt 2). Der hvor 1-roms leilighet er overtatt av underliggende 3-roms leilighet, tilfaller denne andelen (10 %) den som har overtatt 1-roms leiligheten.

Begrensninger

Ved utbygging av kjeller kreves at minst en kjellerbod beholdes til tre-roms leilighet i andre etasje, og til loftsleilighet i minimum samme størrelse som tidligere, dersom loftsleilighet er en egen andel.

Arealet av midtre fellesrom i kjeller (sykkelbod) skal være minimum 8 kvadratmeter.

Utbygging av kjeller - vinduer

Opprinnelige vinduer i kjeller er ikke godkjent etter plan- og bygningsloven ved bruk til varig oppholdsrom. Andelseier forplikter seg derfor til å sette inn ett nytt vindu for hvert varig oppholdsrom hvor minimumsstørrelsen skal være tilpassa de til enhver tid gjeldene brannforskrifter. Plasseringen av nye vinduer kan ikke endres ut over det som en naturlig utvidelse av opprinnelige vinduer gir. Vinduenes overkant skal ikke overstige den utvendige synlige delen av grunnmuren. Vinduenes maksimale bredde skal ikke overstige 100 cm, og maksimale høyde skal ikke overstige 70 cm. Styret må få tegninger som viser både de gamle og de nye vinduene.

Utbygging av loft - takvinduer

Innsetting av takvinduer ved utbygging av loft reguleres av Vedtektene 14-1 Avtale om takvinduer.

Ansvar for skade - forsikring

I forbindelse med utbyggingen har andelseier ansvar for all skade som måtte oppstå på borettslagets bygninger. Dette er et objektivt ansvar og andelseier er forpliktet til å tegne byggherreforsikring eller sørge for at entreprenør har forsikringsdekning som dekker skade som måtte oppstå i forbindelse med utbyggingen.

Kostnader - Finansiering

Andelseier er selv ansvarlig for alle kostnader, herunder betaling og finansiering av utbyggingsarbeidene.

Endring av felleskostnader

Andelseier er gjennom denne avtale innforstått med at eventuelle omkostninger eller økte driftsutgifter utbyggingen påfører borettslaget, vil medføre en økning av husleien. Dette gjelder i første rekke økte faste utgifter som forsikringer, kommunale avgifter og skatter samt økte drifts- og vedlikeholdskostnader.

Overlevering

Andelseier overtar arealet i den stand det befinner seg ved overtakelsestidspunktet. Borettslaget er uten ansvar for uforutsette kostnader for andelseier i forbindelse med ombygging av arealet.

Andelseiers forpliktelser

Stakekummer, feieluker etc. må være tilgjengelig for de øvrige andelseiere i huset.

Andelseier overtar, innen to måneder etter kontraktsdato, ansvaret for abonnement på strøm for det gjeldende arealet. Det innebærer at elanlegget fysisk må koples av borettslagets anlegg.

Borettslagets forpliktelser

Når borettslaget har godkjent planer og undertegnet nærværende avtale, er styret i borettslaget forpliktet til å undertegne alle dokumenter som andelseier trenger i forbindelse med godkjenning av planene hos kommunale etater. Dette skal gjøres uten ugrunnet opphold av de som tegner borettslaget.

Avtalens bindende virkning - mislighold

Begge parter er forpliktet til å gjennomføre nærværende avtaler innenfor de rammer som er forutsatt.

Avtalen kan ikke ensidig sies opp av noen av partene. De rettigheter og plikter som følger av avtalen følger også leiligheten, og borettslaget har rett til å notere avtalen som en heftelse i adkomstdokumentene tilknyttet leiligheten. Ved sin underskrift på denne avtale samtykker andelseier i en slik notering.

Ved salg av leiligheten har andelseieren plikt til å gjøre kjøper oppmerksom på de rettigheter og plikter som følger av denne avtale.

Andelseier er ansvarlig for at utbygging og innredningsarbeider knyttet til utbyggingen gjennomføres i samsvar med gjeldende planer. Mislighold av forpliktelsene som følge av dette punkt er å anse som brudd på leiekontrakten mellom borettslaget og andelseier, og kan berettige misligholdsbeføyelser fra borettslagets side ovenfor andelseier.

Dersom borettslaget forårsaker unødige forsinkelser for andelseier ved manglende påtegning på søknader til offentlig myndighet, kan dette også medføre erstatningsansvar for borettslaget for dokumenterte merkostnader.

Øvrige bestemmelser

I tillegg til det som er nevnt i denne avtalen, gjelder også borettslagets vedtekter og bestemmelser i husordensregler.

Denne avtale foreligger i tre eksemplarer, ett til hver av partene, og ett til borettslagets forretningsfører. Som vedlegg til avtalen følger de opprinnelige takstpapirene, eventuelle avtaler om erverv av boder, samt beskrivelse av byggarbeidene med tegninger for de nybygde arealene og en plan for framdrift.

Oslo, den _____

_____ for Stig borettslag
_____ Andelseier(e)

Ektefelle/Samboer må undertegne hvis hun/han ikke er medeier.

Underskrift ektefelle/samboer

14-3 Avtale om leie av garasjeplass.

Avtale vedrørende andel av garasje mellom Stig borettslag og andelseier

Opplysninger om andelseier:

Navn:

Medlemsnummer:

Adresse:

Telefonnummer:

E-post:

I dag er det mellom ovennevnte parter inngått avtale vedrørende andel av garasje i Stig borettslag på nedenstående vilkår. Her er det oppført retningslinjer på for garasjeeier og leier av tomtearealet garasjene står på.

Avtaleobjektet

Denne avtalen gir eksklusiv bruksrett til garasjeplass nr _____ ved adresse Stig borettslag. Ved eierskifte av garasje skrives det en salgskontrakt/ overtakelsesavtale mellom eksisterende og ny eier som styret skal ha en kopi av. Salgssum avtales mellom eksisterende og ny eier, og garasjen tas over i den stand den er ved overtakelsen. Salgskontrakt/overtagelsesavtale kan fås ved henvendelse til styret.

Avtaleperiode

Avtalen gjelder fra dato _____. Borettslaget kan ikke si opp denne avtalen/leiekontrakten så lenge leieren er medlem av borettslaget og forøvrig overholder avtalens/kontraktens bestemmelser.

Leiebetaling

Eiendomsleie for garasjeplass og utgifter til drift og vedlikehold betales inn til Usbl sammen med andre fellesutgifter månedlig. Summen pr 1. januar 2016 og fordelingen av denne er forklart i innledningen på denne avtalen.

Vedlikehold

Andelseier plikter å behandle garasjeplassen med bygning med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de ordensregler som Stig borettslag fastsetter til sikring, ro og orden og forsvarlig behandling av eiendommen. Andelseier står ansvarlig for all skade som skyldes andelseier selv, eller personer i andelseiers husstand eller andre andelseier gir tilgang til arealene. Borettslaget ved styret sørger for vedlikehold av garasjetomter og bygninger.

Er det ikke nok midler på garasjekontoen til bestemte gjøremål eller vedlikehold, så har styret mulighet til å øke de månedlige leiesummene av garasjeeierne.

Ansvar

Stig borettslag har intet ansvar for skade som måtte påføres kjøretøy eller person og ting ved eller på garasjeplassen.

Fremleie

Garasjeeier kan leie ut sin garasje for en periode. Borettslagets andelseiere skal først spørres før man kan gå utenfor laget og søke leietagere. Ved fremleie av garasjen foreligger det en egen avtale med kriterier som skal skrives under av fremleier og leier. Forøvrig gjelder denne avtalens bestemmelser.

Mislighold

Dersom andelseier ikke innfrir restanse i felleskostnadene etter mottak av purring og utløp av frist iht. Mottatt varsel om fravikelse, jf. Tvangsloven §4-18, kan avtalen sies opp (heves), med umiddelbar virkning, og krav om salg av garasjeandel fremsendes. Saken vil samtidig bli oversendt til inkasso og eller rettslig inndrivelse.

Retten til å benytte garasjeplassen faller da bort, og dersom parkering fortsatt finner sted vil styret sørge for borttauing/rydding for tidligere eiers/leiers, regning og risiko. Fraviker ikke tidligere eier/leier garasjeplassen etter leieforholdets slutt, kan tvangsfravikelse begjæres gjennomført av namsmyndighetene.

Motkrav kan ikke fremsettes av andelseier overfor Stig borettslags krav på leie med mindre motkravet er erkjent av styret i Stig borettslag eller rettskraftig avgjort.

Andelseier aksepterer med dette at eventuell leierestanse og utestående innbetaling av driftsutgifter kan dekkes gjennom panterett i eiers/leiers bolig.

Husleieloven gjelder for denne avtalen så langt den passer. Se for øvrig borettslagets vedtekter pkt 13. Denne kontrakt er utstedt i tre eksemplarer, hvorav andelseier og Stig borettslag mottar et eksemplar hver, mens et eksemplar sendes til Usbl for registrering. Andelseier aksepterer å betale eventuelt gebyr for denne registreringen.

Oslo, den

Stig borettslag

_____ for

Andelseier(e)

14-3-2 Utleieavtale av garasje i Stig Borettslag

Avtale mellom Garasjeeier og leier

Ved utleie av egen garasje skal først borettslagets andelseiere bli forespurt, før man kan gå utenfor borettslaget og søke leiere.

Garasjen som leies ut skal brukes til oppbevaring/parkering av kjøretøy. Garasjen kan ikke brukes til verksted, arbeidsplass, lager eller annen kommersiell virksomhet som utsalgsted av diverse varer eller lignende.

Ved strømforbruk utover normalen, (sammenlignes med forbruk generelt), vil garasjeeier bli fakturert for overforbruket. Lading av el-bil er ikke tillatt, da det ikke er lagt opp til dette teknisk og det er heller ikke kapasitet til dette.

Ved mislighold eller skade/hærværk vil garasjeeier bli holdt ansvarlig.

Årvoll, den _____

Jeg/vi _____

leier ut garasje nr. _____ til

Andre opplysninger, (leieperiode, oppsigelsestid, leiesum, osv.), bør noteres her:

Ved salg av leilighet og flytting ut av borettslaget må denne avtalen sies opp av utleier da det kun er borettslagets andelseiere som kan eie og eventuelt leie ut garasje.

Ett underskrevet eksemplar til utleier, leietaker og styret.

Nabolagsprofil

Selvbyggerveien 20 - Nabolaget Årvollskogen - vurdert av 144 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Stig	7 min	0.5 km
Linje 25, 31		
Linderud	27 min	2 km
Linje 4, 5		
Sinsenkrysset	6 min	2.8 km
Linje 12, 17		
Grefsen stasjon	7 min	3.3 km
Linje RE30, R31		
Oslo S	14 min	6.5 km
Totalt 24 ulike linjer		

Skoler

Årvoll skole (1-10 kl.)	13 min	0.9 km
804 elever, 36 klasser		
Tonsenhagen skole (1-7 kl.)	14 min	1 km
539 elever, 24 klasser		
Vollebekk skole (1-10 kl.)	25 min	1.9 km
685 elever, 37 klasser		
Linderud skole (1-10 kl.)	7 min	2.9 km
410 elever, 26 klasser		
Bjerke videregående skole	7 min	2.9 km
464 elever		
Kuben videregående skole	10 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

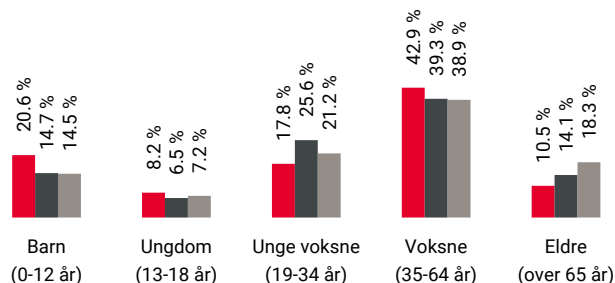
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Årvollskogen	2 464	1 105
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Årvollskogen barnehage (1-5 år)	4 min	0.3 km
64 barn		
Skytterbanen Fus barnehage (0-5 år)	5 min	0.4 km
124 barn		
Skauen barnehage (1-5 år)	6 min	0.4 km
18 barn		

Dagligvare

Kiwi Tonsenhagen	8 min	
Rema 1000 Årvoll	15 min	
Post i butikk		1.2 km

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 99/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100

Sport

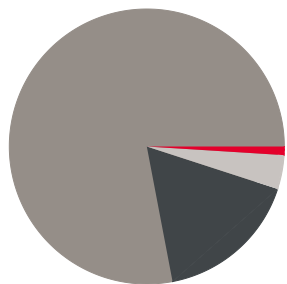
⚽ Disen 5er kunstgressbane 4 min 🚶
Fotball 0.3 km

⚽ Årvolldammen nærmiljøanlegg 5 min 🚶
Ballspill, sandvolleyball 0.4 km

🚴 EVO Årvoll 11 min 🚶

🚴 Fitness24Seven Bjerke 20 min 🚶

Boligmasse



1% enebolig
17% rekkehus
78% blokk
4% annet

«Bor her og elsker det!!!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Årvoll senter

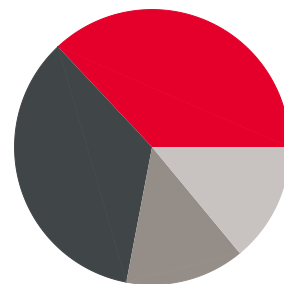
13 min 🚶



Apotek 1 Tonsenhagen

8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



37% i barnehagealder
35% 6-12 år
14% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



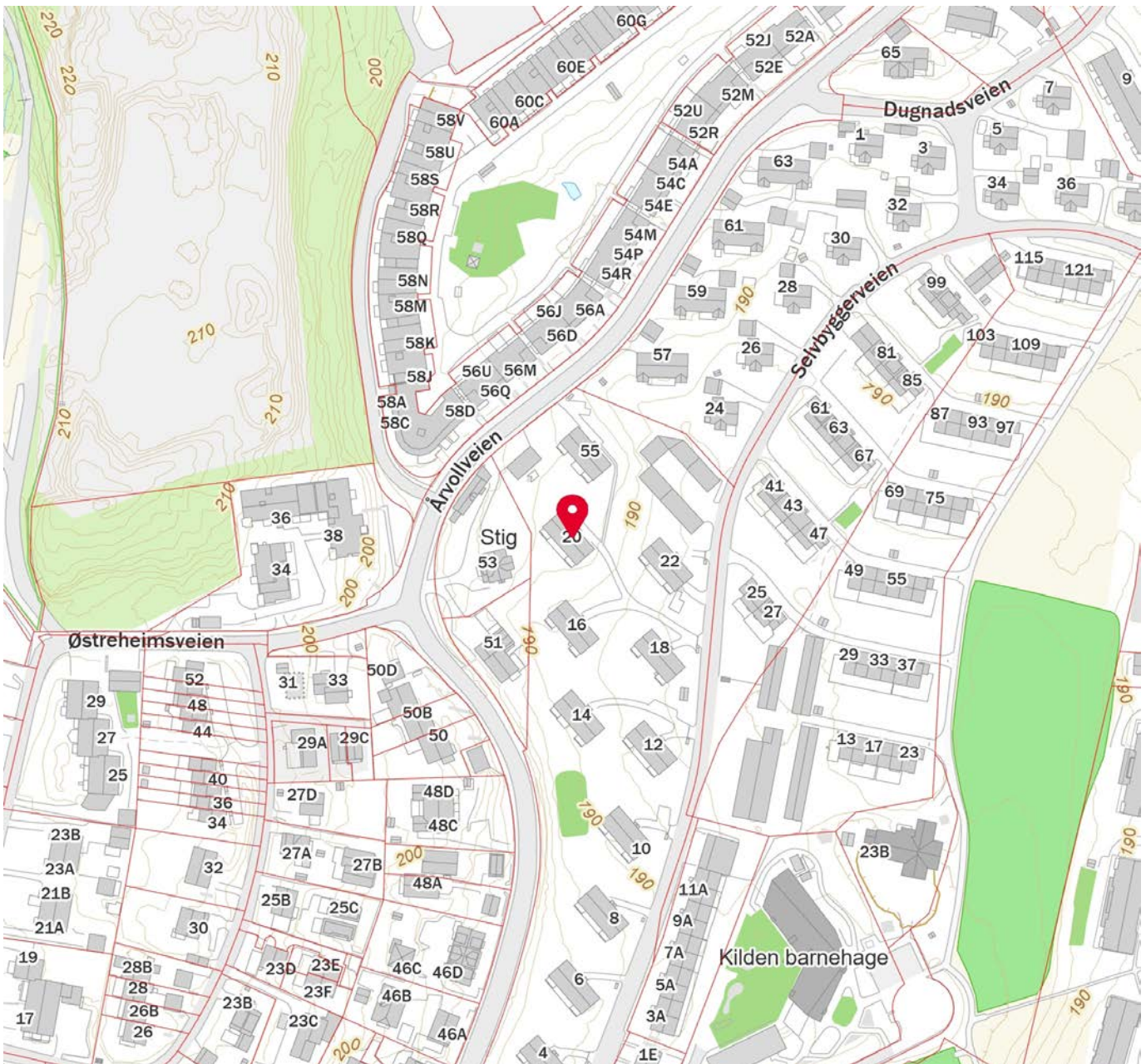
0%

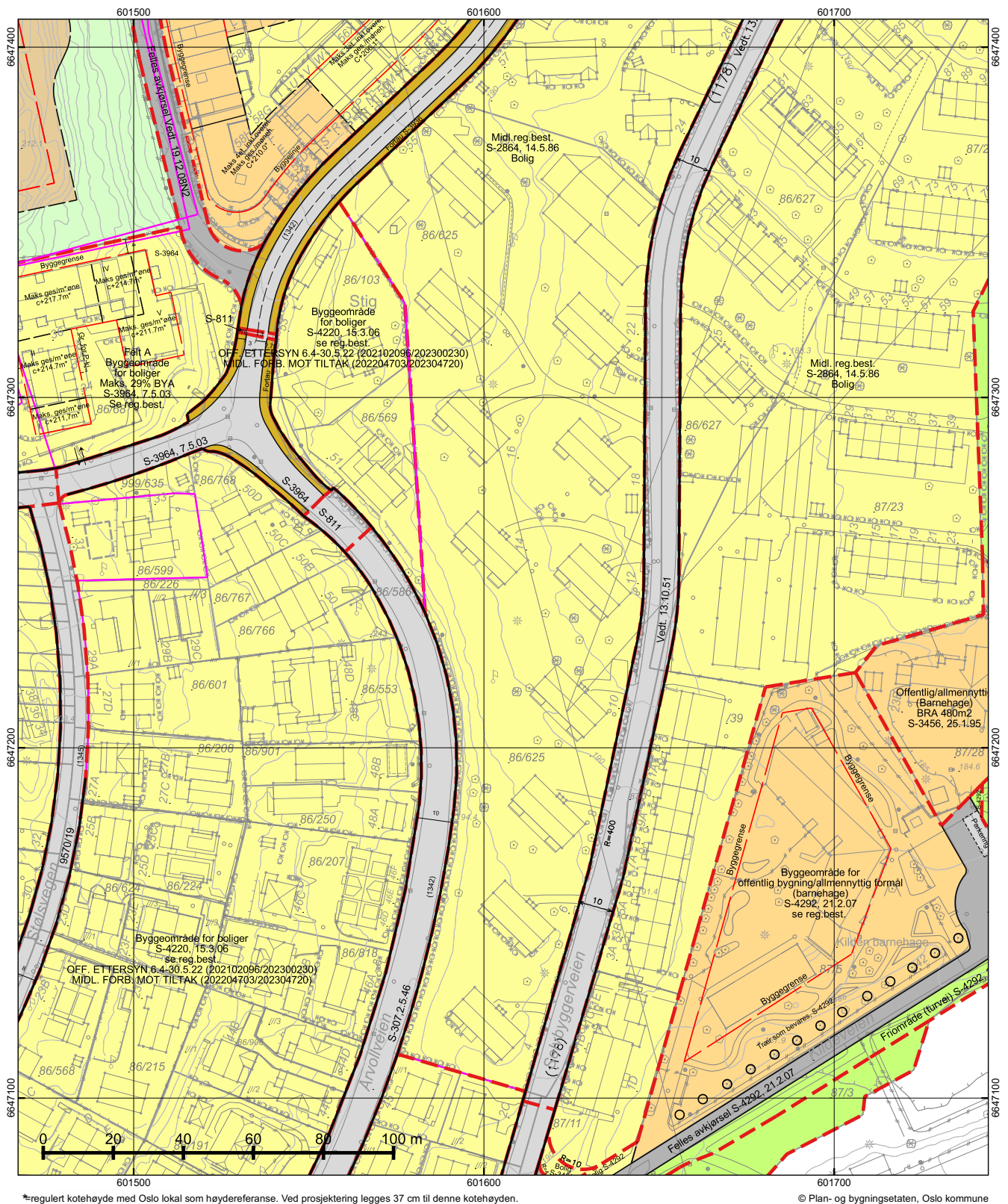
47%

Årvollskogen
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

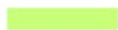
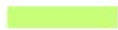
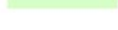
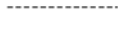
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

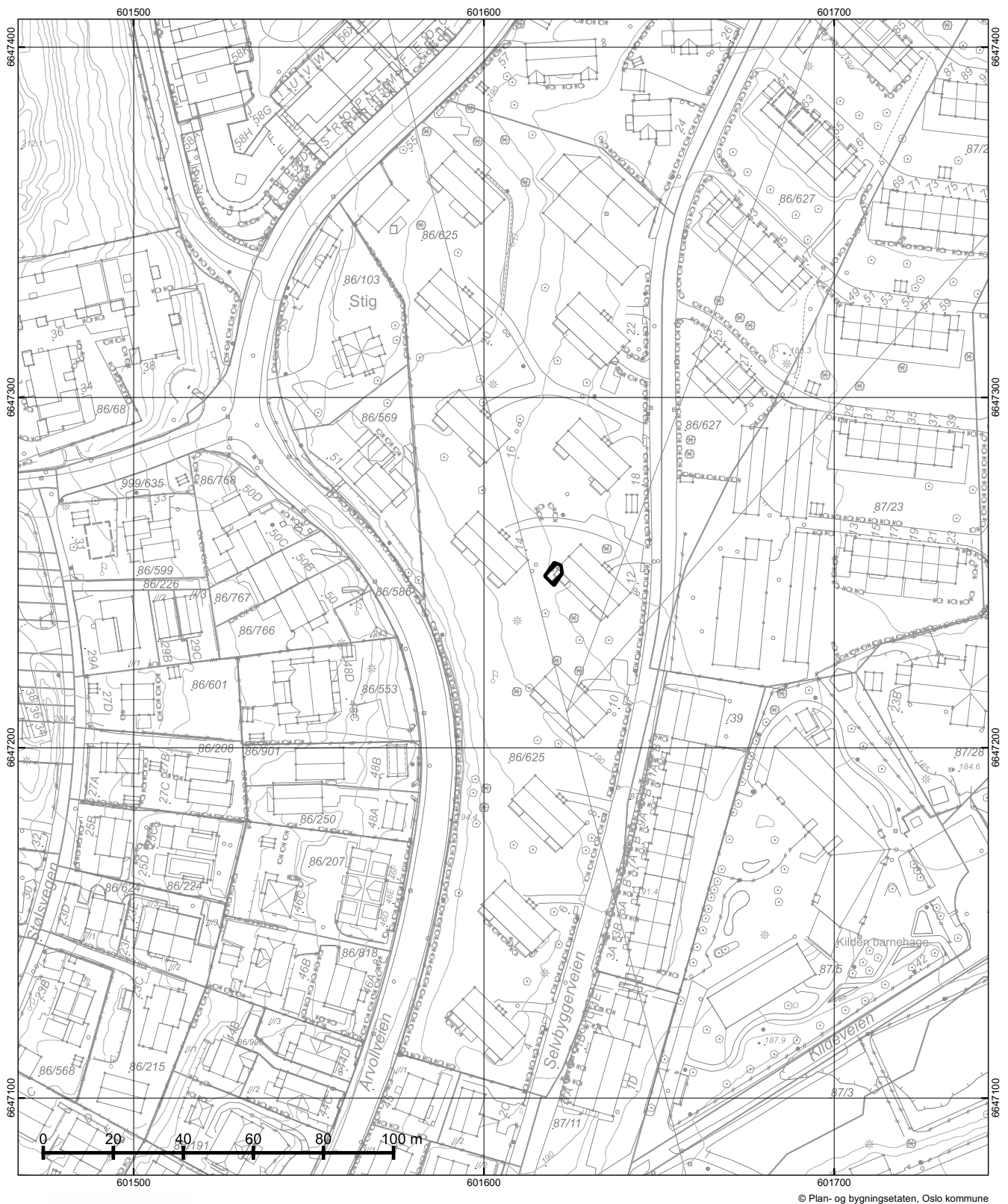
Reguleringskart		
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
PlottID/Best.nr: 141697/ 86510423	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV	
Adresse: SELVBYGGERVEIEN+20	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 86/625		

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

Se tegnforklaring på eget ark

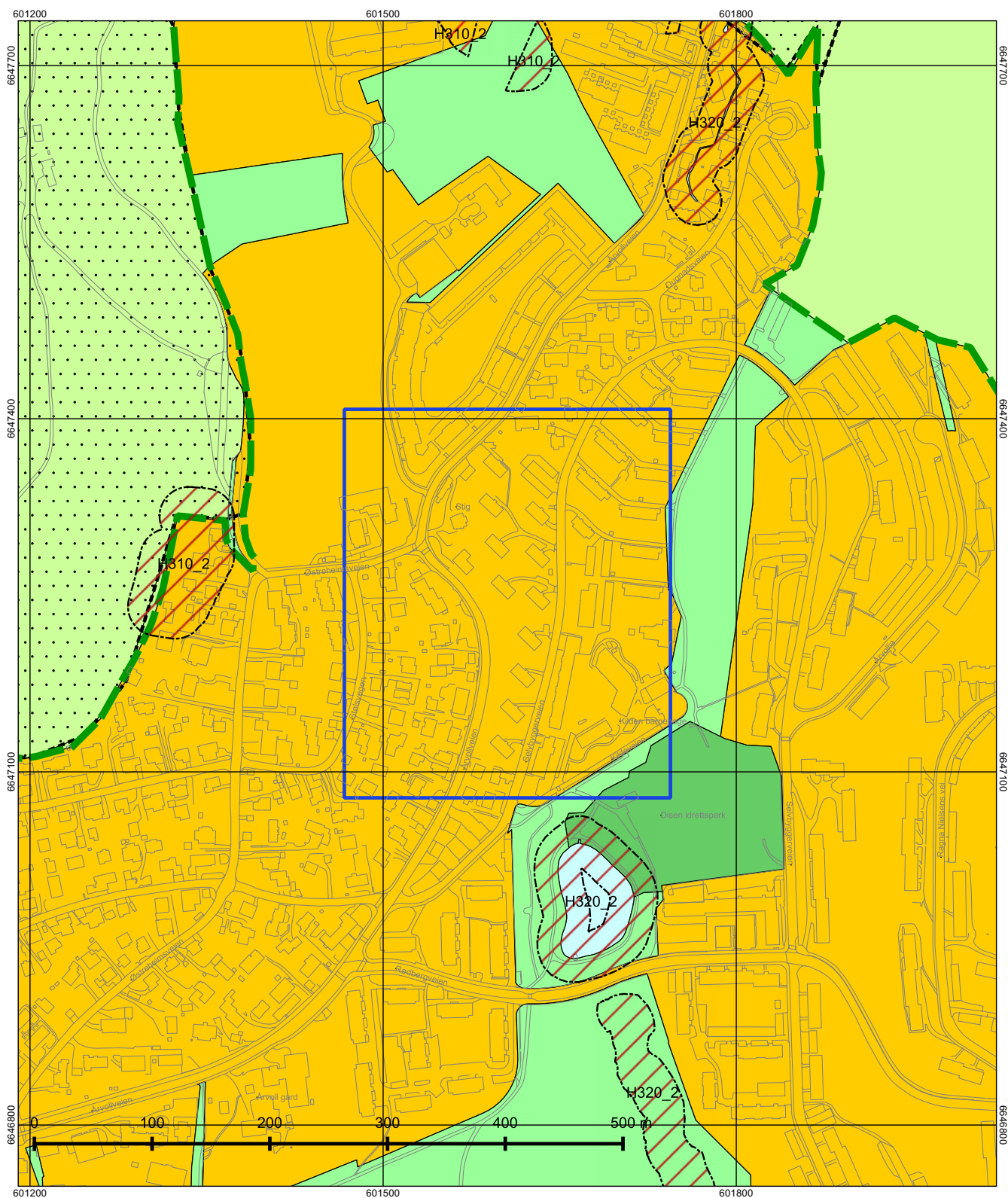
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	149 - Offentlig/allmennyttig
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	613 - Parkbelte i industristrøk
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	76 - Felles underjordisk anlegg
	312 - Fortau
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring
	Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 24.04.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 141697/ 86510423	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV
	Adresse: SELVBYGGERVEIEN+20	
	Gnr/Bnr: 86/625	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 24.04.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 141697/86510423

Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
— Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
— Fjernveg	 Bane, eksisterende
— Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
— + — Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
— + — Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
— + — Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
— + — Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
— + — Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
— + — Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
— + — Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
— Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
— Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
— Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
— Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 kontraktssignering 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: Selvsbyggerveien 20
0591 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tam Le

Oppdragsnummer:

Telefon: 402 15 826
E-post: tam.le@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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