

**aktiv.**



Mortensrudveien 108, 1283 OSLO

**Flott enderekkehus over 2 plan  
med inngjerdet hage og  
vestvendte uteplasser!**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Lasse Hoftun

**Mobil** 978 79 632

**E-post** Lasse.hoftun@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 300 000,-  
**Omkostn.:** Kr 158 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 458 890,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 631,-  
**Selger:** Mariia Strekerud  
Kristoffer Strekerud

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1995  
**BRA-i/BRA Total** 131/131 kvm  
**Tomtstr.:** 23547 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 180, bnr. 533  
**Snr.** 18  
**Oppdragsnr.:** 1008260101

## Ditt nye hjem?

Velholdt og innbydende enderekkehus fra 1995, fordelt over to etasjer med gode og skjermede uteområder. Boligen har en inngjerdet hage samt solrik, vestvendt balkong og terrasse. Det følger med parkeringsplass i felles garasjeanlegg med mulighet for elbillading. Eiendommen ligger i et barnevennlig område med kort vei til lekeplasser, turstier, skoler og barnehager. Daglige gjøremål er lett tilgjengelig med få minutters gange til buss, T-bane og butikker.

Merk deg dette:

- Garasjeplass i felles lukket garasjeanlegg m/ lader
- Romslig stue
- Peis og varmpumpe
- Uteplasser i grønne omgivelser
- Gode solforhold
- Praktisk planløsning
- God oppbevaringsplass i boder
- Barnevennlig område
- Nærmeste busstopp ca. 3 minutters gange unna (230 m)
- Skole og barnehage like i nærheten (4 og 10 min gange)



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	44
Egenerklæring .....	76
Energiattest .....	82
Nabolagsprofil .....	87
Megleropplysninger .....	90
Husordensregler .....	94
Vedtekter .....	97
Budskjema .....	124

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 131 kvm

BRA totalt: 131 kvm

TBA: 35 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Underetasje

BRA-i: 64 kvm Gang, bod, bad, vaskerom og 3 soverom.

1. etasje

BRA-i: 67 kvm Entré/gang, toalettrom og stue/kjøkken.

### **TBA fordelt på etasje**

Underetasje

25 kvm Markterrasse.

1. etasje

10 kvm Balkong.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

1.etasje BRA- i:

Entré/gang, wc-rom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue til balkong med gulvareal på ca. 10 m<sup>2</sup> (TBA).

U.etasje BRA-i:

Gang/trapperom, bod, bad, vaskerom og 3 soverom.

Utgang fra ett soverom til terrasse med ett gulvareal på ca. 25 m<sup>2</sup> (TBA).

Lagringsloft.

Uisolert lagringsloft med adkomst via luke i himling (gang).

Utebod ved siden av boligen er målt til ca. 5 m<sup>2</sup>.

Uisolert bod.

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.

Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

23547 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Sameiets tomt:

Felles eiet tomt på 23 559 m<sup>2</sup>, i henhold til arealbekreftelse fra Oslo Kommune.

Fellesarealene er pent opparbeidet med asfalterte internveier, variert beplantning, lekeplasser og sittegrupper.

Eiendommens tomt:

Boligen har en pent opparbeidet tomt med gressplen, markterrasse og inngangsparti med belegningsstein.

Trapp (i trevirke) ned til eiendommens øvre del. Ekstern bod på ca. 5 m<sup>2</sup> ved inngangsparti.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et attraktivt og svært barnevennlig område på Mortensrud, med kort vei til alt man trenger i hverdagen. Leiligheten har vestvendt beliggenhet som gir gode lysforhold, og ligger i et rolig og populært bomiljø. Den har en praktisk intern plassering med enkel adkomst via felles trappehus, heis og svalgang.

Boligområdet ligger høyt og fritt til, omgitt av grønne skogsområder som gir en lys og luftig atmosfære. Nærområdet byr på flotte turmuligheter, lite trafikk og gode

oppvekstvilkår.

Mortensrud er et ideelt sted for barnefamilier som ønsker nærhet til marka, samtidig som sentrum er lett tilgjengelig. Området oppleves som trygt og hyggelig, med flere lekeplasser i umiddelbar nærhet. Det er kort avstand til Stenbråten barneskole, Mortensrud skole og Lofsrud ungdomsskole, samt et godt utvalg av barnehager. I tillegg finner man Senter Syd Mortensrud og Mortensrud torg med variert butikk- og servicetilbud, inkludert søndagsåpen grønnsaksbutikk, legesenter og gode kollektivforbindelser.

I nærområdet finnes også flere idrettstilbud, treningsentre, golfbane på Grønmo, slalåmbakke på Leirskallen og rideanlegg ved Lofsrud gård. Badevannet Stensrudtjern ligger i kort avstand, og Oslofjorden med populære strender som Ingierstrand og Hvervenbukta er lett tilgjengelig. Om sommeren går det egen badebuss til Hvervenbukta. Østmarka byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt, med et godt løypenett og hyggelige serveringssteder som Skullerudstua.

Det er kort vei til bussholdeplass og til Senter Syd/Mortensrud torg, som fungerer som et viktig kollektivknutepunkt. Herfra går T-bane, lokal- og ekspressbusser til Oslo sentrum, samt flybuss til Oslo lufthavn. Bussforbindelsene korresponderer også godt med tog fra Hauketo stasjon. Reisetiden til Oslo sentrum er ca. 25 minutter med T-bane eller ekspressbuss, og ca. 10 minutter med tog fra Hauketo.

"Nye" Mortensrud

Det foreligger reguleringsplaner for videre utvikling av Mortensrud. Planen omfatter ikke sameiets arealer, men det er igangsatt prosjekt for nye idrettsanlegg på østsiden av Lofsrudveien/Lunhvilleveien, med blant annet fotballbaner, landhockeybane, cricketbane og friidrettshall. Det pågår også oppgradering av veien i området, inkludert etablering av nye fortau.

### **Adkomst**

Eiendommen Mortensrudveien 108 ligger på Mortensrud i Oslo, nordøst i bydel Søndre Nordstrand. Området er stille, rolig og barnevennlig, med umiddelbar nærhet til skoler, barnehager og gode kollektivforbindelser til sentrum.

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei, med interne gang- og stikkveier.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Rudshøgda Kanvas-naturbarnehage (1-5...) - 4 min gange  
Bjørnebo barnehage (0-5 år) - 6 min gange  
Eventyrlia Fus barnehage (0-5 år) - 6 min gange

#### Skoler

Mortensrud skole (1-7 kl.) - 5 min gange  
Stenbråten skole (1-7 kl.) - 9 min gange  
Lofsrud skole (8-10 kl.) - 7 min gange  
Lambertseter videregående skole (videregående skole) - 8 min kjøring

#### Sport og trening

Klemetsrudhallen - 8 min gange  
Mortensrud idrettsanlegg - 9 min gange  
Sport og Mosjon - 8 min gange  
Fitness24Seven Mortensrud Torg - 9 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

#### **Bygningssakkyndig**

Kvadrat Takst AS

#### **Type rapport**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Eiendommen er et enderekkehus over to plan, oppført i 1995.

Bygningen er fundamentert på antatt faste, komprimerte masser eller fjell.

Grunnmuren er av betong med støpt såle.

Dreneringen er fra byggeåret.

Ytterveggene over grunnmuren er oppført i bindingsverk, kledd med malt liggende ytterkledning.

Takkonstruksjonen er et valmtak i tre med w-takstoler og undertak av sutaksplater. Taket er tekket med takstein, antatt fra byggeåret.

Takrenner og nedløp er utført i stål og er fra byggeåret.

Etasjeskillere er i trekonstruksjoner fra byggeårene.

Vinduer har trerammer og isolerglass fra 1995. Balkongdøren er en skyvedør i PVC,

mens terrassedøren har treramme og isolerglass fra byggeåret. Inngangsdøren har glassfelt og er også fra byggeåret.

Boligen har en balkong i trekonstruksjon med utgang fra stuen, og en terrasse med utgang fra et soverom. Begge har terrassebord. Ved inngangspartiet og på siden av boligen er det utvendige trapper i trekonstruksjon.

Det er en uisolert utebod ved siden av boligen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

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

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist en skade i sutaks plate.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Det er påvist andre avvik:

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.

Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.

Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.

TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

• Det er påvist andre avvik:

Entrèdør subber noe i karm/terskel.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.

Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.

Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.

TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet på sikt.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist riss i overflater.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

På befaring ble det påvist utvendig lister på pipe i underetasje, disse bør fjernes.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist slitasje på flere innerdører.

- Våtrom - Underetasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen og usikkerhet knyttet til tettesjikt/membran.

Tilstandsgrad 2 er satt som følge av manglende dokumentasjon for arbeidet som er utført på våtrommet. Dette er i samsvar med kravene i TEK 17.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran

ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen og usikkerhet knyttet til tettesjikt/membran.

Tilstandsgrad 2 er satt som følge av manglende dokumentasjon for arbeidet som er utført på våtrommet. Dette er i samsvar med kravene i TEK 17.

- Kjøkken - 1. Etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist sprukket platetopp.

- Spesialrom - 1. Etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: • Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.

På befaring ble det påvist hakk i servant, samt noe fukt/svelle skader på MDF veggplater ved servant.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utført arbeid.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utført arbeid.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Underetasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

## **Innhold**

1. Etasje:

BRA-i 67 kvm: Entré/gang, toalettrom og stue/kjøkken

TBA 10 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-i 64 kvm: Gang, bod, bad, vaskerom og 3 soverom

TBA 25 kvm: Terrasse og balkongareal

## Standard

Kjøkken 1. etasje:

Ventilator med kanal til yttertak over stekesonen.

Bad underetasje:

Flislagt baderom med varmekabler på gulv, opplyst å være fra 2016. Badet har flislagte vegger og glatt malt himling med downlights. Det er utstyrt med servantskap med glatte fronter og heldekkende servant, speilskap med lysarmatur over servant, og veggmontert klosett. Videre er det et nedsenket dusjhjørne med svingdører i glass og termostatstyrt blandebatteri, samt et frittstående badekar. Ventilasjon via mekanisk avtrekksventil i himling og tilluft via spalte ved terskel.

Vaskerom underetasje:

Vaskerom med adkomst fra badet, opplyst å være fra 2016. Rommet har flislagte vegger, flislagt gulv og glatt malt himling med downlights. Det er innredning med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål, og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjon består av en elektrisk avtrekksvifte på vegg og luftespalte ved terskel.

Toalettrom 1. etasje:

Toalettrommet har flisligende laminatgulv, mdf smart panel på veggene og folierte himlingsplater. Rommet er utstyrt med veggmontert servant med speil og lysarmatur, samt et gulvmontert klosett. Det er avtrekksventil i himling og luftespalte ved dør. Det er påvist hakk i servant og fukt/svelle skader på veggplatene ved servanten.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminatgulv.

Vegger: Glatte, malte flater og noen vegger med tapet.

Himling: Glatte, malte himlingsflater, og folierte himlingsplater på kjøkkenet. Det er montert downlights i flere rom, samt en kasse i stuen. Himlingshøyden i stuen er målt til ca. 2,37 m. Det er påvist riss i overflater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannførende rør er i plast på bad og vaskerom, med fordelerstokk på vaskerom. På kjøkken og toalettrom er det vannførende rør i kobber, trolig fra byggeårene.

- Avløpsrør: Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast.

- Ventilasjon: Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med aggregat plassert på lagringsloft. Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer, og avtrekk skjer via ventiler på bad og toalettrom.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 187 liter fra 2016 er plassert på vaskerom.

- Varmesentral: Luft-til-luft varmepumpe med ukjent årstall er plassert i gangen i underetasjen, med utedel på yttervegg.

- Andre installasjoner: Boligen er utstyrt med sentralstøvsuger med motorenhet i bod. Oppvarming med panelovner og varmekabler på bad.

### **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.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Byttet spottlys i hoved etasjen 26.01.26 av AAelektro

2016:

- Flislagt baderom opplyst å være fra 2016 med varmekabler på gulv.
- Flislagt vaskerom opplyst å være fra 2016.
- Varmtvann fra bereder plassert på vaskerom.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2025:

- Batterier i alle røykvarslere som utløste alarm under brannen, er også byttet.
- I tillegg bestilte styret smartlading fra Elaway, uten kostnad for sameiet.
- Låssylindren ble byttet da den etter hvert ble vanskelig å bruke.
- Lås og kode på boden ble byttet.
- Låssylindrene på de to midtre dørene i garasjen ble skiftet ut.
- Nettsiden ble oppgradert.
- komplett trykkreduserende radonbrønninstallasjon (inkludert materialer, arbeid, kontrollmåling, rigg og drift)

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kabel TV og bredbånd fra Canal Digital inngår i felleskostnadene.

### **Parkering**

Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg med ladeboks til el-bil. Det er også gjesteparkering på området og mulighet for gateparkering etter gjeldende regler.

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

Fremtind Forsikring AS, polisenummer 18433960

### **Radonmåling**

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

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.

I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Boligen har panelovner, varmekabler på bad og en luft-til-luft varmepumpe plassert i underetasjen. I tillegg er det peisovn i stuen.

### **Informasjon om strømforbruk**

Boligens beregnede strømforbruk er oppgitt til totalt 24 383 kWh per år, basert på normert klima. Dette tilsvarer et forbruk på 186,13 kWh per kvadratmeter per år.

Fant ikke noe ytterligere relevant informasjon om strømforbruk i dokumentene.

### **Energimerke**

D

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 300 000

### Omkostninger kjøper

6 300 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

157 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

158 890 (Omkostninger totalt)

170 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

173 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

6 458 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 470 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 473 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

### Informasjon om eiendomsskatt

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

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 500 942 for år 2024

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 6 003 766 for år 2024

#### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

#### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Eierbrøk**

130/9424

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader utgjør kr. 4 631,- pr. mnd.

I disse inngår større søppelcontainer, kommunale avgifter, drift og vedlikehold av fellesarealer, felles bygningsforsikring, forretningsførsel og styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 631

### **Kommentar fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207789828

Lånetype: Serielån

Rentesats: 0,00%

Restsaldo: 13 606,00

Andel restsaldo: 219,60

Innfrielsesdato: 30.03.2026

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

**Andel fellesformue**

Kr 13 677

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

**Sameienavn**

Furuåsen Boligsameie

**Organisasjonsnummer**

974477009

**Om sameiet**

Sameiets navn er Furuåsen Boligsameie, og har gårdsnummer 180 og bruksnummer 533 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 27.6.1995. Sameiet består av 62 boligseksjoner og 3 garasjeseksjoner.

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. De har enerett til å bruke sin bruksenhet (seksjon) i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk på 1/62-del, som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Forretningsfører i sameiet er OBOS Forvaltning AS.

**Energikartlegging – tilskudd og planlegging**

I 2024 fikk sameiet innvilget tilskudd fra Enova gjennom Klima- og energifondet til gjennomføring av prosjektet energikartlegging. Avtalt oppstart var 5. juni 2024, med planlagt sluttdato 5. september 2025. Total finansiering for prosjektet er kr 400 000, med støtte fra Enova i henhold til tilsagnsbrev på inntil kr 200 000.

Som del av prosjektet engasjerte styret OBOS Prosjekt AS til å gjennomføre energikartleggingen og utarbeide en rapport til en kostnad på kr 162 500. Rapporten kartlegger sameiets tekniske tilstand og energibruk, og vurderer nødvendige vedlikeholdstiltak samt mulige energiltak og oppgraderinger av bygningsmassen, både fra et teknisk og økonomisk perspektiv.

Formålet med arbeidet var å gi sameiet en helhetlig oversikt over tilstanden til felles installasjoner og bygningsmessige forhold, samt å identifisere aktuelle tiltak for å bevare, forbedre og oppgradere disse. Rapporten gir også en oversikt over forhold som bør vurderes før det tas beslutninger om investeringer og oppgraderinger, og peker på områder hvor det kan være behov for ytterligere undersøkelser før endelig beslutning fattes. Basert på de gjennomførte analysene ble installasjon av

luft-til-luft varmpumper anbefalt som det mest aktuelle energitiltaket for sameiet. Sameiet fikk utbetalt kr 89 375 i tilskudd fra Enova den 14.10.2025 som delvis refusjon av prosjektkostnaden.

Følgende andre tiltak ble gjennomført:

- Lås og kode på boden ble byttet.
- Låssylindrene på de to midtre dørene i garasjen ble skiftet ut.
- Nettsiden ble oppgradert.
- Det ble anskaffet en sylinder for oppbevaring av vognkort til tilhenger.
- Styret innhentet tilbud på oppgradering av eksisterende belysning i garasjeanlegget med sensorer.
- Det ble også innhentet tilbud på etablering av en lysmast ved innkjørselen ved bommen.
- Styret innhentet tilbud fra et firma for fjellsikring. Tiltaket ble foreløpig utsatt på grunn av begrenset tilgang for tunge kjøretøy i store deler av siste halvår. Ifølge firmaet er situasjonen ikke kritisk, men fjellet bør sikres for å forebygge ras og skade på eiendom.
- Styret rakk ikke å få en representant fra SFTY til å delta på årsmøtet, slik en seksjonseier hadde ønsket. Det er imidlertid inkludert et kort referat fra møtet styret hadde med selskapet i juli i avsnittet om brannsikring.

### **Regnskap/budsjett**

Årsregnskapet for 2025 viser et positivt resultat på kr 479 202. Sameiet hadde samlede driftsinntekter på kr 3 635 283 og driftskostnader på kr 3 135 966. Det betyr at den ordinære driften gikk med overskudd før finansposter.

Ved årsslutt var bankbeholdningen totalt kr 839 354 fordelt på driftskonto (kr 640 437) og sparekonto (kr 198 917).

Sameiets lån er redusert til kr 98 640 ved utgangen av 2025, og er per 14.03.2026 videre nedbetalt til kr 13 606. Det gjenstående beløpet vil etter planen være nedbetalt 30.03.2026.

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Lufting av hund må skje under kontroll og i samsvar med reglene om båndtvang. Katter skal være identitetsmerket. Det er også dyreeierens plikt å påse at hunder/katter ikke

forurensere sandkasser o.l. Avføring skal fjernes straks.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 180, bruksnummer 533, seksjonsnummer 18 i Oslo kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Heftelser i eiendomsrett:

27.06.1995 - Dokumentnr: 1995/33509-2/105 - Pantsettelseserklæring

Beløp: NOK 20 000

Panthaver: SAMEIET

LØPENR: 1145356

Prioritet etter den første tinglyste ervervsum,

senere etter

90 % av verditakst avholdt av godkjent takstmann.

Uten

opptrinnsrett.

Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.2020 - Dokumentnr: 2020/2545380-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 5 250 000

Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS

ORG.NR: 971 227 222

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger brukstillatelse for rekkehus datert 1995, samt sluttnotat (henleggelse) for rekkehus datert 2015.

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

1.etasje: Vegg mellom stue og kjøkken er revet.

U.etasje: Ett soverom er gjort mindre for å få større gang.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Tilknytning vann : Offentlig  
Tilknytning avløp: Tilknytning avløp : Offentlig

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Byggeområde for boliger

Følger reguleringsplan S-2916 og tilhørende bebyggelsesplan 41889. Plan S-2916 er en områderegulering for Klemetsrud, mens plan 41889 er en detaljplan for felt BF. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, med tilhørende fellesarealer for lek og felles avkjørsel.. Reguleringsplan S-2916 har vedtaksdato 07.05.1987, og bebyggelsesplan 41889 har vedtaksdato 17.10.1989.

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Arealet er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

### **Adgang til utleie**

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Boplikt**

Ikke relevant.

### **Driveplikt**

Ikke relevant.

### **Konsesjon**

Ikke relevant.

### **Odelsrett**

Ikke relevant.

# Kontraktsgrunnlag

## **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgraden følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 0,8% for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

Visninger: kr. 3 490,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-

Markedspakke: kr. 19 990,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 500,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-

Eierskiftegebyr: kr. 6 750,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 545,-

Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig fra: kr. 4 900,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning på løpte utlegg,

samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 500900,-.Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

**Ansvarlig megler**

Klaus Westersund  
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner  
klaus.westersund@aktiv.no  
Tlf: 926 10 585

**Ansvarlig megler bistås av**

Lasse Hoftun  
Eiendomsmeglerfullmektig  
Lasse.hoftun@aktiv.no  
Tlf: 978 79 632

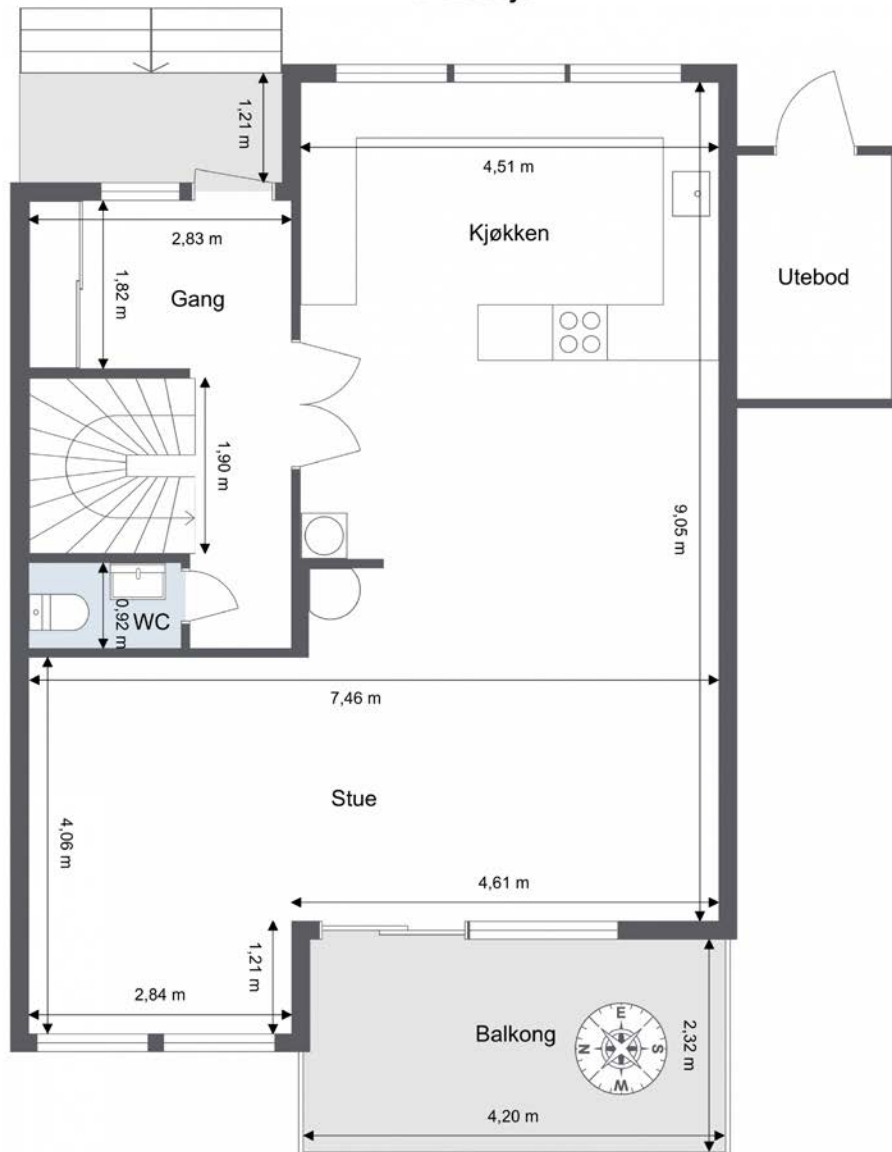
**Oppdragstaker**

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221  
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

**Salgsoppgavedato**

24.04.2026

Mortensrudveien 108  
1. Etasje

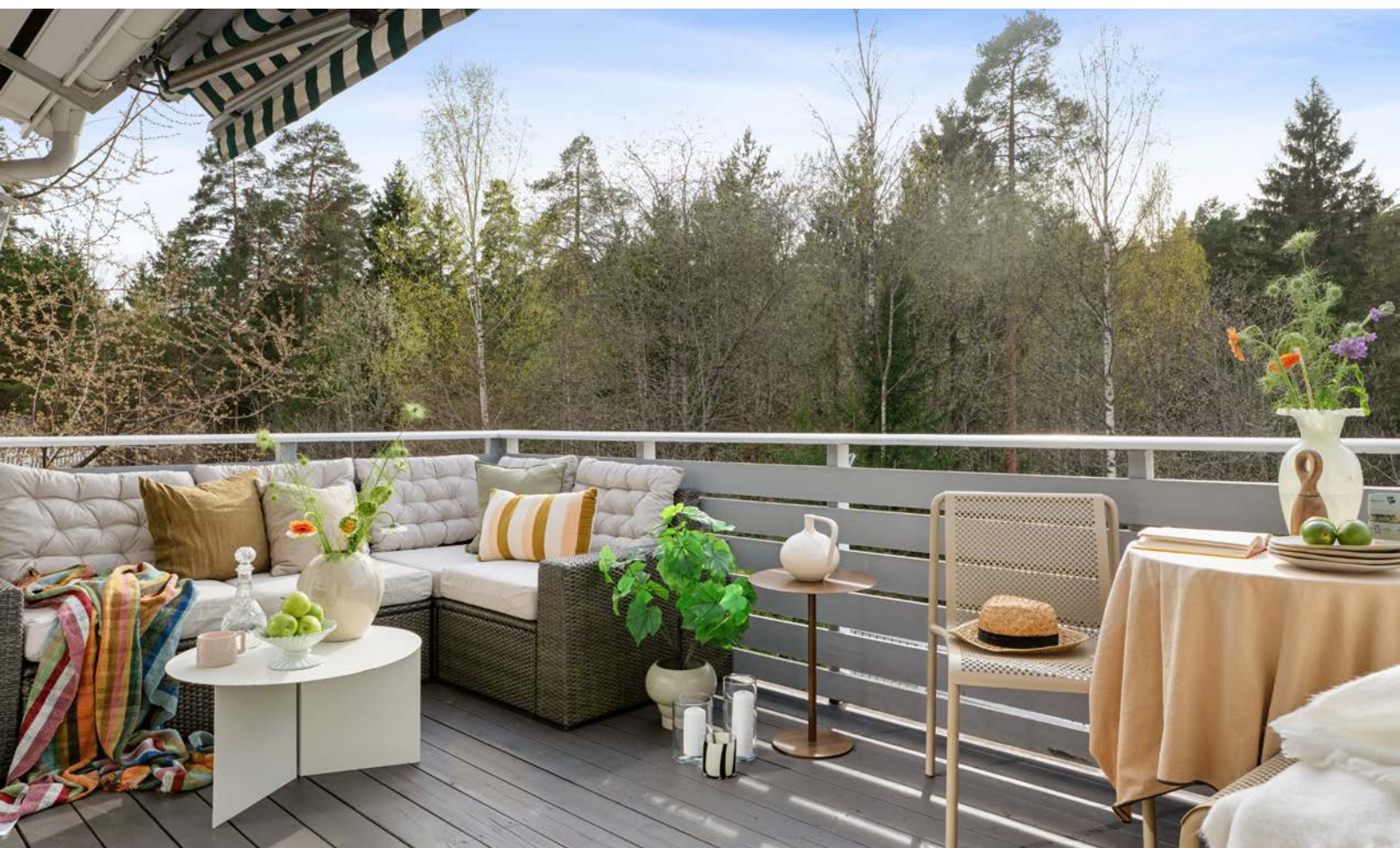


Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







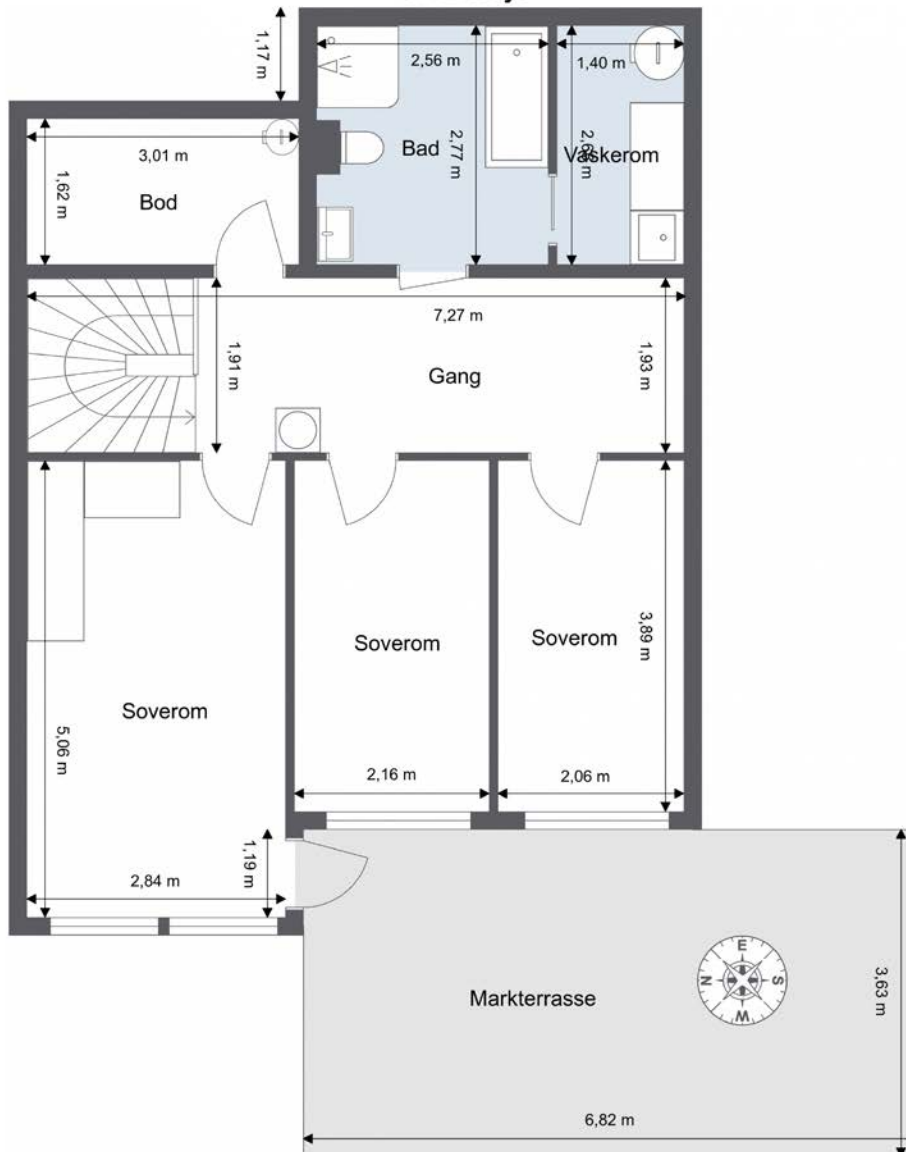








Mortensrudveien 108  
U. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



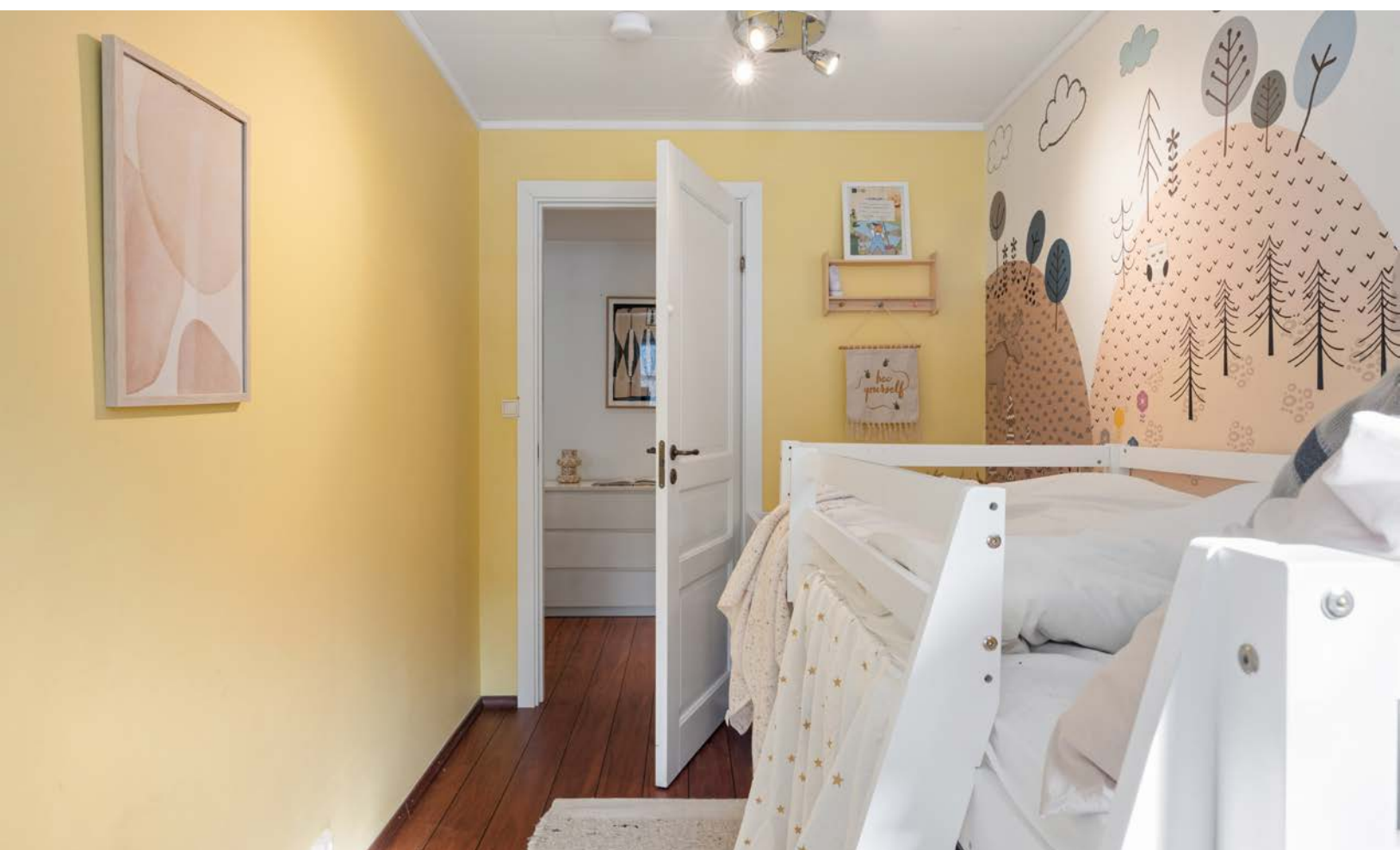
















# Vedlegg

# Tilstandsrapport



📍 Mortensrudveien 108, 1283 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 180, bnr. 533, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m<sup>2</sup> BRA-i: 131 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 26.04.2026

Oppdragsnr.: 20856-26144

Eiendomsverdi ref nr: FW5905

Foretak: Kvadrat Takst AS

Takstingeniør: Morten Sæther



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

# Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.

Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.

Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.



Rapportansvarlig

*Morten Sæther*

Morten Sæther  
Uavhengig Takstingeniør  
morten@kvadrattakst.no  
924 14 270

NITO



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg 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
- løvsøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enderkkehus over 2 plan, beliggende på Mortensrud i Oslo.

Mekanisk ventilasjon i bygget.  
Varmtvann fra felles bereder plassert på vaskerom.  
Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.  
Integrerte hvitevarer.

Flislagt baderom opplyst å være fra 2016 med varmekabler på gulv.

Flislagt vaskerom opplyst å være fra 2016.

Wc-rom i 1.etasje.

Utebod.

Det er opplyst at det følger garasje plass i felles anlegg.  
Det er montert ladepunkt for EL-kjøretøy på plassen.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Rekkehus

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

I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.

1.etasje:

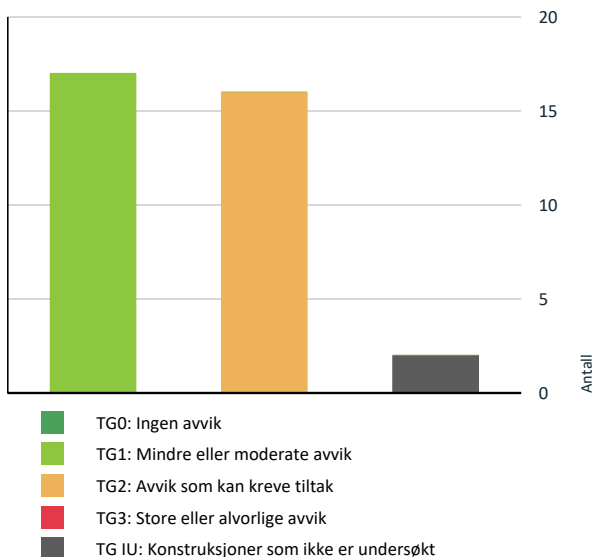
Vegg mellom stue og kjøkken er revet.

U.etasje:

Ett soverom er gjort mindre for å få større gang.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**  
1995

## UTVENDIG

### **TG 2** Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### **Beskrivelse**

Tak tekket med takstein trolig fra byggeårene.  
Undertak er beskrevet under loft/takkonstruksjon.

Taket er ikke kontrollert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Undersøkelse av taket kan ikke utføres på en forsvarlig måte innenfor gjeldende HMS-krav. Av hensyn til helse, miljø og sikkerhet (HMS) er kontroll derfor ikke gjennomført.

Ved befaring var det ikke tilrettelagt for kontroll av tak. Det var heller ingen stige med sikring tilgjengelig. Inspeksjon er derfor begrenset til forhold som er synlige fra bakkenivå. Eventuelle forhold som kun lar seg avdekke ved fysisk adgang til taket, herunder ved løft av takstein eller ferdsele på takflaten, er ikke vurdert.

Arbeid i høyder over 2,0 meter omfattes av arbeidsplassforskriftens paragrafer §2-22 og §6-5, arbeidsmiljøloven §4-1 (fullt forsvarlig arbeidsmiljø) samt forskrift om utførelse av arbeid §10-2 (forbud mot arbeid på usikkert underlag).

Opplyst av selger:  
Det er opplyst av selger at utvendige vedlikeholds ansvar dekkes av sameiet.

Tilstandsgrad er satt ut ifra alder på takteking.

#### **Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

#### **Konsekvens/tiltak**

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

### **TG 1** Nedløp og beslag

#### **Beskrivelse**

Stålnedløp og nedløp fra byggeår.

Nedløp og beslag fremstår som funksjonelle og uten synlige skader eller mangler. Løsningene vurderes å gi tilfredsstillende avledning av nedbør bort fra bygningen. Ingen tiltak anses nødvendig utover normalt vedlikehold.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk.  
Malt liggende ytterkledning.

–

Ytterveggenes konstruksjonsoppbygning og eventuell isolasjon er ikke undersøkt eller verifisert.  
Oppbygning av ytterveggene, herunder type konstruksjon, isolasjonsgrad og eventuelle luft- og fuktsperre, kan ikke fastslås uten destruktive inngrep.

Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige og synlige overflater samt generell bygningsmessig erfaring, og gir ikke grunnlag for å si om ytterveggene er isolert eller hvordan de er oppbygget.

Forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjonene, er ikke vurdert.

Tilstandsgrad settes til TG IU (ikke undersøkt) for ytterveggenes konstruksjon og isolasjon.

–

Det er opplyst av selger at utvendige vedlikeholds ansvar dekkes av sameiet.

Tilstandsgrad er satt ut ifra det som var synlig på befaring.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Valmtak i trekonstruksjoner, w-takstoler.  
Undertak med sutakplater.

–

Takkonstruksjon er kun befart fra kaldtloft og utvendige forhold som blant annet nedbøying mm er ikke kontrollert.

–

Det ble foretatt fuktmålinger med Protimeter med pigger i undertak/takstoler.  
uten å påvise unormale fuktforhold.

Forhold rundt dimensjonering og cc avstand mm er ikke vurdert da det forutsettes at husleverandør forholder seg til snølast og tabeller for bæring.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist en skade i sutaks plate.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette bør tettes for å unngå evt fukt/vann inn i på loftet og konstruksjonen.

Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 1995.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

# Tilstandsrapport

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.

Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.

Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.

TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

## Dører

#### Beskrivelse

Balkongdør (skyvedør) i PVC, ukjent årstall.

–

Terrassedør i trerammer og isolerglass fra byggeårene.

–

Entrèdør med glassfelt fra byggeårene.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Entrèdør subber noe i karm/terskel.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.  
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.  
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.  
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.  
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet på sikt.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i trekonstruksjoner. terrassebord.  
Rekkverk i trekonstruksjon.  
Elektrisk markise.

–

Utgang fra ett soverom til terrasse med videre adkomst til hage.  
Terrassebord.

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig trapp i trekonstruksjon ved inngangsparti og trapp i terreng på siden av boligen.

## Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Bygningen ble oppført i 1995 etter byggetidens byggeforskrifter.  
Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolerings.

Nyere og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.  
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.  
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.  
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.  
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## 📍 TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Gulv:  
Laminat gulv.

Vegger:  
Glatte, malte flater.  
Noen vegger med tapet.

Himlinger:  
Glatte, malte himlingsflater.  
Folierte himlingsplater på kjøkkenet.  
Det er montert downlights i flere rom samt kasse i stuen.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,37 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

–

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist riss i overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss i overflater, det er trolig sparklet himlingsplater.  
Utbedring bør påregnes.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene, ukjent isolering.

–

Skjevheter samt gulvknikk må ansees å være vanlig i trehus av denne typen.

–

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.

Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

## 📍 TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Pipeløp i bygningen.  
Peis ovenn med glassdør i stue for vedfyring.  
Steinplate på gulv under peisovenn.

På befaring ble det påvist ett riss i muren ved peisovenn.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og

# Tilstandsrapport

redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstillert tiltenkt funksjon.

Tilstandsgrad er satt ut ifra at det ikke er opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

–

Tilstandsgrad er satt ut ifra at det ikke er opplyst om noe avvik og at pipe og ildsted virker som det skal.

## Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

På befaring ble det påvist utvendig lister på pipe i underetasje, disse bør fjernes.

## 📍 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i utforet vegg i bod på et typisk utsatt sted. Undersøkelsen omfattet kun tilgjengelig og lokalt kontrollpunkt, og det ble registrert unormale avvik ved dette.

Undersøkelsen gir imidlertid ingen garanti for at det ikke kan foreligge skjulte avvik, fuktpåvirkning eller skader i øvrige deler av konstruksjonen som først kan avdekkes ved åpning eller inngrep i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra observerte forhold og utførte målinger innenfor rapportens undersøkelses- og kontrollomfang, og baserer seg ikke på destruktive inngrep eller fullverdig kontroll av skjulte konstruksjoner.

–

Det påpekes at det ble observert bruk av plast i konstruksjonen. Dette anses som en uheldig løsning, da eventuell fuktinntrengning eller kapillært oppsug fra grunnen kan medføre kondensering i konstruksjonen.

Fukt som fanges inne i veggene vil kunne ha begrensede uttøringsmuligheter, noe som kan øke risiko for fuktrelaterte skader over tid.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen bør holdes under oppsikt og det bør tas jevnlig kontroll av konstruksjon.



## 📍 TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Tretrapp mellom boligens etasjer.

Håndløper på vegg.

## 📍 TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innerdører med 3 speil.

# Tilstandsrapport

Tofløyett innerdør med glass mellom gang og stue/kjøkken.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist slitasje på flere innerdører.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring, evt bytte av dørblad.

## Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Skyvedørgarderobe med speilfronter i entré/gang og soverom.  
Fronter på skyvedørgarderobe i entré/gang er noe trege.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Flislagt baderom med varmekabler på gulv, opplyst å være fra 2016 i henhold til tidligere salgssoppgave.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.

Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringdagen.

Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

–

Opplyst av selger:

Badet ble pusset opp i 2016, da TEK10 gjaldt, og det var ikke krav til dokumentasjon på samme måte som i dag.

Derfor har vi ingen dokumentasjon fra forrige eier.

–

Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.

–

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom:

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk:

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.

– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.

# Tilstandsrapport

- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

## UNDERETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,38 m.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

## UNDERETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv me varmekabler i gulv.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 30 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

## UNDERETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med klemring.  
Synlig membran/mansjett i sluk.

–

Generell info om sluk:

Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen og usikkerhet knyttet til tettesjikt/membran.

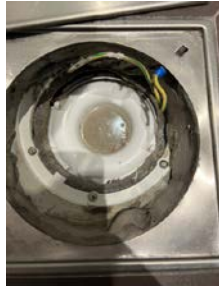
Tilstandsgrad 2 er satt som følge av manglende dokumentasjon for arbeidet som er utført på våtrommet. Dette er i samsvar med kravene i TEK 17.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det anbefales å innhente dokumentasjon hvis mulig.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.  
Speilskap med lysarmatur over servant.  
Veggmontert klosett. Drenering i innkassing.  
Nedsenket dusjhjørne med svingdører i glass, sluk og termostatstyrt blandebatteri.  
Frittstående badekar.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.  
Avtreksventil i himling.  
Tilluft via spalte ved terskel.

–

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.  
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## UNDERETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg.  
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom med adkomst via baderom, opplyst å være fra 2016 i henhold tidligere salgsoppgave.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når vaskerommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og

# Tilstandsrapport

løsninger som er benyttet.

Det foreligger heller ingen dokumentasjon på vaskerommet konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.

Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

–

Opplyst av selger:

Badet ble pusset opp i 2016, da TEK10 gjaldt, og det var ikke krav til dokumentasjon på samme måte som i dag.

Derfor har vi ingen dokumentasjon fra forrige eier.

–

Ved endret bruk av rommet bør rommet vurderes på nytt.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,38 m.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### 1 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 14 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Vaskerommet fungerer med dette avviket.

## UNDERETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## **TG 2** Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Plastsluk med klemring.  
Synlig membran/mansjett i sluk.

–

Generell info om sluk:

Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen og usikkerhet knyttet til tettesjikt/membran.

Tilstandsgrad 2 er satt som følge av manglende dokumentasjon for arbeidet som er utført på våtrommet. Dette er i samsvar med kravene i TEK 17.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon hvis mulig.



## UNDERETASJE > VASKEROM

### **TG 1** Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og laminat benkeplat med nedfelt kum i rustfritt stål.  
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### **TG 1** Ventilasjon

#### Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte på vegg. Luftespalte ved terskel.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### **TG IU** Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da typisk våtsone på vaskerom grenser til murvegg/yttervegg.  
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning opplyst å være ca. 15 år, opplyst av eier.  
Profilerte fronter med noe vitrine fronter.  
Benkeplate i laminat, med nedfelt kum i rustfritt stål.  
Fliser på vegg over benk.  
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.  
Plass til kjøle/fryseskap, dagens eier har side by side kjøleskap.  
Det er montert komfyrvakt.

–  
Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk. Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå. Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin og side by side kjøleskap i rom uten sluk.

–  
Opplyst av selger:  
Stekeovn bruker noe tid på å bli varm, det bør påregnes utskiftning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist sprukket platetopp.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes å bytte platetopp.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator med kanal til yttertak over stekesonen.

–  
Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.  
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Wc-rom med flisligende laminatgulv og mdf smart panel som veggflater.  
Folierte himlingsplater (tak-ess) i himling.  
Servant montert på vegg med speil og lysarmatur over.  
Gulvmontert klosett.  
Avtrekksventil i himling via ventilasjonsanlegg.  
Luftespalte mellom dør og terskel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.

På befaring ble det påvist hakk i servant, samt noe fukt/svelle skader på mdf veggplater ved servant.

#### Konsekvens/tiltak

- Skadet utstyr må skiftes/utbedres.

# Tilstandsrapport

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør vurderes noe som tåler vann på vegg over servant for å unngå fukt/svelle skader.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Bad og vaskerom:

Vannførende rør i plast.

Rørstokk lokalisert i fordelerstokk på vaskerom.

Kjøkken og wc:

Vannførende rør i kobber trolig fra byggeårene.

–

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utført arbeid.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygningsdeler bør sjekkes av fagmann, evt innhente dokumentasjon.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.

Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.

Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.

Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utført arbeid.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dokumentasjon bør innhentes, evt sjekkes av fagmann.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon.  
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.  
Avtrekk skjer via ventiler på bad og wc.  
Aggregat står plassert på lagringsloft.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilator forutsettes rengjort og/eller skiftet regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Undersøkelsen er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll i henhold til NS 3600 og avhendingslova.  
Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.  
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

## ! TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe plassert i gang i underetasje.  
Utedel plassert på yttervegg.

–

Luft til luft varmepumpe, ukjent årstall.  
Det er opplyst at det ikke utført noe service på pumpen siden selger har bodd der.  
Det er ikke opplyst om feil på anlegget.

Det er anbefalt å føre jevnlig service på denne type anlegg.

Det kreves egen kompetanse for å vurdere disse anleggene og undertegne har ikke denne kompetansen, ytterligere kontroll utover det som er visuelt synlig er ikke utført.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og at det ikke er opplyst om noe avvik.  
Anbefales service.

## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert på vaskerom.  
Volum: 187 liter.  
Produksjonsår: 2016.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

–

Det er sluk i rommet der berederen er plassert.

## Andre installasjoner

### Beskrivelse

Sentralstøvsuger med motorenhet i bod, ikke testet av takstmann.

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.  
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de

# Tilstandsrapport

enkelte installasjoner/elementer.  
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.  
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst  
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.  
Tilstandsgrad er ikke satt.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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.*

### Beskrivelse

Sikringsapparat er lokalisert i entrè/gang.  
Anlegget er utført med automatsikringer.  
Består av 15 fordelingskurser.  
Hovedsikring er på 4 x 40 A.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.

Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

–

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Ja, spottlys i hovedetasjen 26.01.26 av Aaelektro (andre jobb som ble gjort før oss vet vi ikke når)**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Ja, spottlys i hovedetasjen 26.01.26 av Aaelektro (andre jobb som ble gjort før oss vet vi ikke når)**
4. 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**

# Tilstandsrapport

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei** (ifølge den forrige eieren: hvis varmelampe på balkongen er i bruk. Vi aldri brukt den, så vi har ikke opplevd at sikringer løses ut.

6. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

9. 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**

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

**Ja**

## Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en utvidet EI-kontroll.

Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

### Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Dreneringen er vurdert opp mot praksis og krav som gjaldt på byggetidspunktet.

Dreneringens levetid og funksjon er avhengig av utførelse, belastning, grunnforhold og masser rundt dreneringen, og kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befarings.

–

Det er opplyst av selger at utvendige vedlikeholds ansvar dekkes av sameiet.

# Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut ifra det som var synlig på befaring samt alder på 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.

## 1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betong og støpt såle.

Fundamenteringen vurderes utført på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, basert på bygningstype og vanlig byggepraksis på oppføringstidspunktet.

Faktiske grunnforhold er ikke undersøkt og kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befaring.

–

Det er opplyst av selger at utvendige vedlikeholds ansvar dekkes av sameiet.

Tilstandsgrad er satt ut ifra det som var synlig på befaring

## Terrengforhold

#### Beskrivelse

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall bort fra bygget for å lede overflatevann, herunder overvann og takvann, vekk fra veggliiv. Der det benyttes relativt vannrette overflatemasser, reduseres mengden vann som infiltrerer grunnen nær bygget.

Terreng bør planeres med fall utover fra byggverket, normalt minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggliiv. Der terrengforholdene gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak som fall langs vegg, avskjæringsgrøfter eller tilsvarende benyttes.

Opplysningene er av generell informativ karakter. Faktiske fallforhold, massetyper, drenering og utførelse er ikke kontrollmålt eller teknisk vurdert.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i bakken eller konstruksjoner som ved befaringstidspunkt ikke var tilgjengelig.

Befaringen er basert på nivå 1-inspeksjon og det gjøres da ikke inngrep i konstruksjoner, og det flyttes heller ikke på utvendige masser.

Det er på bakgrunn av dette ikke mulig å vurdere eller inspisere de aktuelle bygningsdelene.

Ved fravær av beskrivende dokumentasjon må man anta at de utvendige rørene er fra bygningens oppføringstidspunkt, med den slitasje og elde dette medfører.

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

I henhold til byggeteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

–

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.

I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# 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

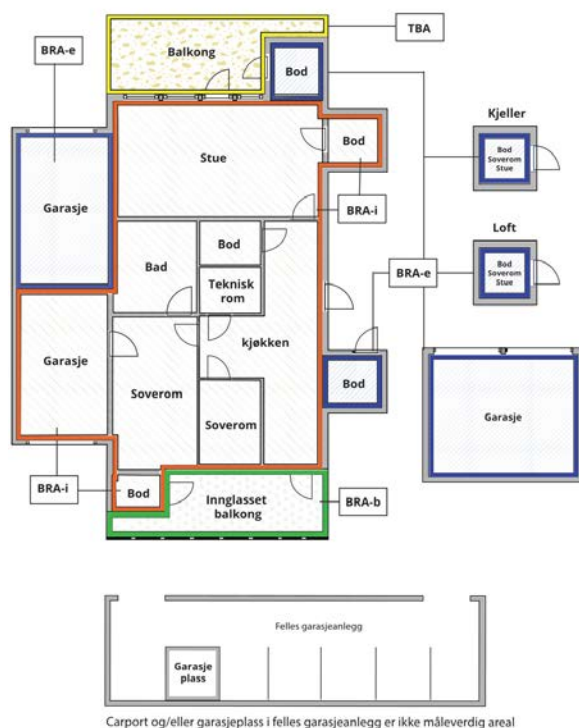
## Hva er måleverdig areal?

Areal et 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.



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	67			67	10
Underetasje	64			64	25
<b>SUM</b>	<b>131</b>				<b>35</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>131</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, toalettrom, stue/kjøkken		
Underetasje	Gang, bod, bad, vaskerom, 3 soverom		

### Kommentar

#### 1. etasje BRA- i:

Entré/gang, wc-rom og stue med åpen kjøkkenløsning.  
Utgang fra stue til balkong med gulvareal på ca. 10 m<sup>2</sup> (TBA).

#### U. etasje BRA-i:

Gang/trapperom, bod, bad, vaskerom og 3 soverom.  
Utgang fra ett soverom til terrasse med ett gulvareal på ca. 25 m<sup>2</sup> (TBA).

–

#### Lagringsloft.

Uisolert lagringsloft med adkomst via luke i himling (gang).

–

Utebod ved siden av boligen er målt til ca. 5 m<sup>2</sup>.

Uisolert bod.

–

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.  
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.

Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.



## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.

1.etasje:

Vegg mellom stue og kjøkken er revet.

U.etasje:

Ett soverom er gjort mindre for å få større gang.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Opplyst av selger/eier:

Byttet spottlys i hoved etasjen 26.01.26 av AAelektro

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Mariia og Kristoffer Strekerud	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	180	533		18	23547.1 m <sup>2</sup>	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

### Adresse

Mortensrudveien 108

### Hjemmelshaver

Strekerud Kristoffer, Strekerud Mariia

### Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0101

Regulering : Området er regulert til boligformål

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

### Boligselskap

Furuåsen Boligsameie

### Eierandel

130 / 9424

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning  
A/S - 02333

### Organisasjonsnr

980885534

### Felles formue

Kr. 13 677 31.12.2025

### Felles gjeld:

Kr. 220 15.04.2026

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enderেকেhus over 2 plan, beliggende på Mortensrud i Oslo.

Mortensrud ligger nordøst i bydel Søndre Nordstrand.

Området er stille, rolig og meget barnevennlig. Det er umiddelbar nærhet til skoler og flere barnehager.

I tillegg er det kort vei til sentrum via kollektivtransport. Områdene rundt har lekeplass, fotballbane, skøytebane, lysløype, idrettshall, treningssenter, svømmehall og alpinanlegg.

Klemetsrudhallen ligger ca. 5 min gange unna.

Østmarka ligger også i kort avstand og byr på turmuligheter enten man er til fots, på sykkel eller ski.

Det finnes flere populære utfartsområder med bade- og fiskevann, samt markastuer som byr på servering.

### Om tomten

Felles eiet tomt på 23547,1 m<sup>2</sup>.

Det er opplyst at det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg (plass nr. 108) med ladeboks til el-bil.

Gjesteparkering på område.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

–

Opplyst av forretningsfører:

Garasjeanlegg består av 3 næringsseksjoner, med til sammen 62 parkeringsplasser. Hver seksjonseier disponerer 1 merket parkeringsplass. Elaway administrerer og drifter ladestasjonene. Dette gjelder kun Zaptec ladestasjonene.

### Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4 631,- pr. måned.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

## Forsikring

### Selskap

Fremtind

### Avtalenr

18433960

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

### Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	09.04.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	09.04.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	25.04.2026	Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	25.04.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei



# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

## PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova. Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600. Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder. Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene. Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

## Forutsetninger

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgjitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.  
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

**NB!**

Takstrappen er en viktig del av avtalegrunnlaget. Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Kristoffer Strekerud

Mariia Strekerud

---

## Boligen

Mortensrudveien 108

1283 Oslo

0301-180/533/0/18

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

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

**Firmanavn:** Ukjent

**Beskrivelse av arbeidet:** Arbeidet ble gjort i 2016 på standard tek10 før standard tek17, som kommet ut i 2017 . Vi vet ikke hvilken firma pusset opp badet og vaskerom, men alt ble gjort fint og grundig.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det ble oppdatert i 2016.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Ukjent

**Beskrivelse av arbeidet:** Balkongdør ble byttet. Vi vet ikke, dessverre når og av hvem.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** AAelektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet alle downlights i hovedetasjen.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Terrassen ble bygget av tidligere eieren i 2019.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

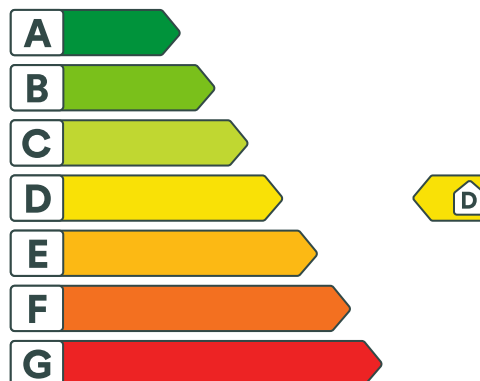
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse <b>Mortensrudveien 108, 1283 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>19.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-283516</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>81166137</b>
Gårdsnummer <b>180</b>	Bruksnummer <b>533</b>
Seksjonsnummer <b>18</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1994</b>	Bygningstype <b>Rekkehus</b>
Bruksareal <b>131,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>131,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**186,13 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**186,13 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**24 383 kWh**



## Mortensrudveien 108, 1283 OSLO



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Mortensrudveien 108, 1283 OSLO



### Tiltak

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

##### Tiltak 2: 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 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 4: 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 5: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 7: 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.

#### Brukertiltak

## 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 innetemperaturen

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

## Tiltak 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 19: Montering tetningslister

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Mortensrudveien 108 - Nabolaget Mortensrud/Loftsrud - vurdert av 172 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Stenbråten Linje 73, 73X	4 min 0.3 km
Mortensrud Linje 2, 3	9 min 0.7 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	4 min 2.2 km
Ljabru Linje 13, 19	5 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 10.9 km

## Skoler

Mortensrud skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	5 min 0.3 km
Stenbråten skole (1-7 kl.) 472 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km
Lofsrud skole (8-10 kl.) 432 elever, 32 klasser	7 min 0.5 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	5 min 3.4 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	8 min 5.6 km

«God nærhet til marka med mange turmuligheter. Skoler, barnehager og senter i nærheten, og godt kollektivtilbud.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



## Naboskapet

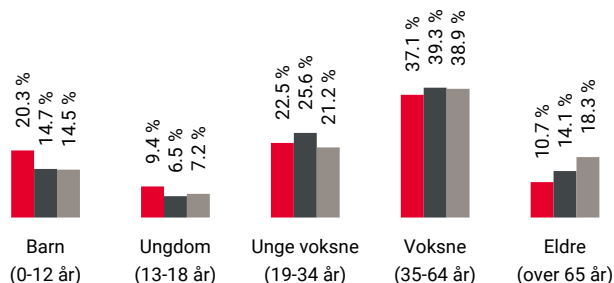
Høflige 64/100



## Kvalitet på skolene

Bra 58/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mortensrud/Loftsrud	4 053	1 524
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Rudshøgda Kanvas-naturbarnehage (1-5... 50 barn	4 min 0.2 km
Bjørnebo barnehage (0-5 år) 71 barn	6 min 0.4 km
Eventyrlia Fus barnehage (0-5 år) 73 barn	6 min 0.5 km

## Dagligvare

Coop Extra Mortensrud Post i butikk	8 min 0.6 km
Kiwi Mortensrud	9 min



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

## Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100



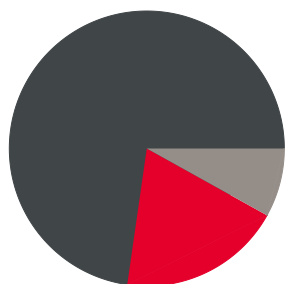
### Støynivået

Lite støynivå 79/100

## Sport

	Klemetsrudhallen Aktivitetshall	8 min	0.6 km
	Mortensrud idrettsanlegg Ballspill, fotball	9 min	0.7 km
	Sport og Mosjon	8 min	
	Fitness24Seven Mortensrud Torg	9 min	

## Boligmasse



- 19% rekkehus
- 72% blokk
- 8% annet

«God tilgang til marka, turmuligheter og naturen. Stille og rolig og perfekt for barne familier. Mange skoler og barnehager i nærområdet»

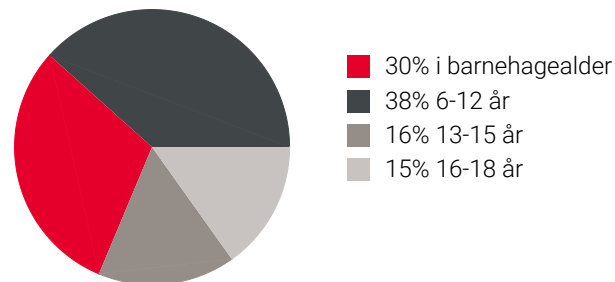
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Senter Syd Mortensrud	8 min
	Vitusapotek Mortensrud	8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

- Mortensrud/Loftsrud
- Oslo og omegn
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Gabrielsen & Partners Løkka AS  
Aktiv avd. Grünerløkka v/Kine Midtsundstad  
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO  
E-post: kinemidtsundstad@aktiv.no

Deres ref.: 1008260101 . Vår ref.: 8186-1-18

Dato: 15.04.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Furuåsen Boligsameie  
Organisasjonsnr: 980885534  
Seksjonseier: Strekerud, Kristoffer  
Medeier: Strekerud, Mariia  
Leilighetsnummer: 18  
Adresse: Mortensrudveien 108, 1283 OSLO  
Seksjonsnummer: 18  
Gnr. 180  
Bnr. 533

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS - polisenummer 18433960.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasjeanlegg består av 3 næringsseksjoner, med til sammen 62 parkeringsplasser. Hver seksjonseier disponerer 1 merket parkeringsplass. Elaway administrerer og drifter ladestasjonene. Dette gjelder kun Zaptec ladestasjonene. Kabel TV og bredbånd: Canal Digital. Hjemmeside: [www.furuasen.no](http://www.furuasen.no). Gnr 180 Bnr 533: 62 Boligseksjoner og 3 stk garasjeeksjoner. Kun fysiske personer kan bli seksjonseier, unntak se vedtektene.  
Nei

### Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98207789828  
Lånetype: Serielån  
Rentesats: 0,00%  
Restsaldo 13 606,00  
Innfrielsesdato: 30.03.2026  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
Administrasjonsavtale: Nei

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

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 631,00,-

#### Herav:

Større søppelcontainer  
Felleskostnader

Pr. dags dato  
101,00  
4 530,00

Evt. fremtidig endring:

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	136,-
Fradragsberettigede kostnader:	460,-
Annen formue:	13 677,-
Gjeld:	1 590,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98207789828
Restsaldo:	219,60
Kapitalkostnader:	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 219,60,-, pr. dags dato.

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

**Kapitalkostnader:**

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

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

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

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

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

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

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

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Caroline Tyrén pr. e-post: [caroline.tyren@obos.no](mailto:caroline.tyren@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Tore Asbjørn Sivertsen, e-post: [furuaaasen@styrerommet.no](mailto:furuaaasen@styrerommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



# Husordensregler for Furuåsen boligsameie

Vedtatt på ordinært sameiermøte 30. 4. 1996 - med endring: 26. 03. 2015. pkt 4. Endringer vedtatt på ordinært sameiermøte 15.04.2021.

1. Hver seksjonseier er ansvarlig for at alle beboere i seksjonen, samt besøkende, følger vedtekter og husordensregler. Beboerne plikter å ta tilbørlig hensyn til hverandre, slik at vi har et godt bomiljø og forhold til naboer.
2. Alle seksjonseiere har et kollektivt ansvar for at fellesområdene (inkl. veier, P-plass og garasjer) framstår ryddige, og er fri for søppel, skrot og gjenstander som blir hensatt eller lagret på området. Dette gjelder også område ved papir- og glasscontainere. Midlertidig lagring av materialer og utstyr ifm renovering, bygging og reparasjoner kan gjøres etter avtale med styret og berørte naboer.
3. Regler under pkt. 2 gjelder også den delen av fellesområdet rundt egen boligseksjon som det er gitt en eksklusiv disposisjonsrett over, og som er definert og målsatt i vedlegg til vedtektene (første gang 10. april 1996). I likhet med selve boenheten, har eier plikt til et vedlikehold som bidrar til å gi området et helhetlig og godt estetisk inntrykk. Synlige områder skal ikke brukes til lagring av gjenstander.
4. Avfall skal sorteres iht kommunens forskrifter. Egen avfallsbeholderen skal ikke fylles mer enn at lokket kan lukkes. Søppel skal ikke settes på utsiden av beholderne, og området rundt avfallsbeholderne skal holdes rent og ryddig. Dette er viktig for å hindre skadedyr å komme til.
5. Det skal være nattero innenfor sameiets område mellom kl. 23:00 og 06:00. I denne perioden bør kjøring på feltet unngås.
6. Arbeider med oppussing og vedlikehold på egen seksjon skal fortrinnsvis utføres innenfor vanlige arbeidstid. Transporter og arbeid med maskiner og annet som forårsaker støy skal ikke skje i helger og på offentlige fridager (helligdagsfreden). Dersom unntak fra disse reglene er absolutt nødvendig, kan det tillates av styret, og etter avklaring med berørte naboer. Trafikk ifm flytting skal varsles i god tid.



7. Vedtektenes pkt. 2.5 definerer selve boligområdet som et bilfritt område – med visse unntak i pkt. 2.5.1. Parkering skal skje i garasjen eller på parkeringsplassen. Hver seksjon disponerer kun en P-oblat. Denne skal alltid ligge godt synlig innenfor frontruten på en eventuell bil nr. 2 når den er parkert på parkerings-plassen. Dette gjelder også el-biler på reservert ladeplass ute. Gjester kan parkere inntil 24 timer uten oblat, og det kan søkes om en ekstra oblat for en kort periode.
8. Campingvogner, bobiler, båter, tilhengere og uregistrerte biler ol skal ikke hensettes på sameiets område. For en kortere periode kan dette skje på en plass anvist av styret.
9. Ved overtredelse av sameiets parkeringsbestemmelser kan kjøretøy eller annen doning taues bort eller fjernes for eiers regning og risiko.
10. Det pålegges hver enkelt beboer å strø sand ved behov rundt egen seksjon. Det oppfordres også til å vise ansvar for fellesområder, som f.eks. gangstier. Det er satt opp kasser med grus til dette bruk. Behov for etterfylling meldes styret.
11. Ved grilling må det tas tilbørlig hensyn til at røyk og os fra grillen ikke plager naboer og andre beboere. Det samme gjelder røyking på terrasser eller andre uteområder, slik at tobakksrøyk ikke trekker inn gjennom naboers vinduer. Brannvernforskrifter må overholdes.
12. Større ytre forandringer av seksjonen må ikke utføres uten styrets samtykke og etter forutgående drøfting med berørte naboer. Det er beboerens plikt å påse at offentlige myndigheter har godkjent planene. Som større ytre forandringer regnes bl.a. fargeforandringer, tilbygg og fasadeendringer. Naboer i samme rekke skal samarbeide om fargevalg ved anskaffelse av markiser. Oppsetting av antenner må godkjennes av styret.
13. Seksjonene har i henhold til vedtektene en eksklusiv disposisjonsrett til et definert og målsatt areal rundt seksjonen. Dette kan markeres med gjerde, hekk ol, men etter avtale med berørte naboer. Gjerde eller hekk skal i utgangspunktet være maksimalt 90 cm høyt målt fra bakkenivå. Det skal være minst 30cm avstand til vegkant. Trær skal ikke være høyere en tre ganger avstanden fra grensen til naboen med mindre berørte naboer tillater dette. Le-vegger skal ikke være høyere en 180 cm mål fra bakkenivå og ikke strekke seg mer en tre meter ut fra vegg. Uenigheter og eventuelle avvik og tilpasninger ut fra disse reglene avklares sammen med styret.



14. Seksjonen må til enhver tid holdes frostfri. Ved lengre tids fravær bør seksjonens hovedkran stenges, eller tilsyn avtales, slik at eventuelle skader etter vannlekkasjer begrenses.
15. Ventilasjonsvifte trekker ut fra både kjøkken og bad/vaskerom, og den MÅ stå på hele tiden for bl.a. å hindre kondens i kanalene på loftet. Anlegget må ikke modifiseres på en slik måte at dette prinsippet for mekanisk avtrekk blir redusert eller ødelagt.
16. Styret skal informeres om planer for renovasjon og oppgradering i egen seksjon. Det skal dokumenteres at man kun benytter seriøse firmaer og håndverkere, slik at feil og dårlig utført arbeider ikke svekker bygningsmessige konstruksjoner, samt infrastruktur for VVS og Elektro. Dette kan forårsaker følgeskader og kostbare forsikringsoppgjør – men ikke minst, fare for liv og helse ved feil på det elektriske anlegget. Det er derfor et absolutt krav til dokumentasjon og samsvarserklæring fra autorisert firma.
17. Beboerne er ansvarlige for å forebygge skade og forfall på egen seksjon - men også på felles eiendom, når dette forårsakes av hendelse ved egen seksjon. Sameiet kan søke regress hos skadevolder dersom skaden skyldes hærverk, uaktsomhet eller lignende.
18. Lufting av hund må skje under kontroll og i samsvar med reglene om båndtvang. Katter skal være identitetsmerket. Det er også dyreeierens plikt å påse at hunder/katter ikke forurenser sandkasser o.l. Avføring skal fjernes straks.
19. Lek i garasjeanlegget og på parkeringsplassen ute er forbudt.
20. Ved brudd på husordensreglene bør eventuelle berørte beboere ta dette opp direkte med angjeldende på en saklig og ordentlig måte. I alvorlige tilfeller og med gjentatte brudd på reglene, og dette ikke kan løses mellom partene, kan skriftlig klage fremsendes til styret.
21. Dersom beboer oppdager skade, feil, mangel eller annet som de mener seksjonseier selv ikke skal eller kan utbedre, skal styret underrettes skriftlig uten opphold. Dersom styret ikke informeres skriftlig, regnes opplysningsplikten som ikke overholdt, og vedkommende kan selv holdes ansvarlig for eventuelle følgeskader.
22. Ved tvil om hvordan reglene skal anvendes skal styret behandle saken og avgjøre den. Styret kan også etablere en midlertidige husordensregel som dekker angjeldende tilfellet.



# VEDTEKTER FOR FURUÅSEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt i årsmøte 10. april 2018

i medhold av ny lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

Erstatter følgende dokumenter:

Vedtekter vedtatt på konstituerende sameiermøte 31.10.1995 (sist endret: 26.03.2015)

	Innhold	Side
1	NAVN OG OPPRETTELSE .....	1
2	DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE .....	1
3	FELLESKOSTNADER .....	5
4	PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER .....	6
5	VEDLIKEHOLD .....	6
6	MISLIGHOLD .....	9
7	ÅRSMØTET .....	9
8	STYRET .....	13
9	FORRETNINGSFØRER .....	14
10	REGNSKAP OG REVISJON .....	15
11	VEDTEKTER. ENDRING I VEDTEKTENE .....	15
12	FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER .....	15
Vedlegg		
1 / 4	Bruksvedtekter. Tillegg til vedtektene av 30.04.1996 .....	16
2 / 4	Eksklusiv bruksrett definisjon .....	18
3 / 4	Retningslinjer for bygningsmessige tiltak .....	20
5 / 4	Skisse over FBS .....	21

(§§-viser til Eierseksjonsloven)

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er **Furuåsen Boligsameie**, og har gårdsnummer **180** og bruksnummer **533** i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 27.6.1995.

## 2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Sameiet består av 62 boligseksjoner og 3 garasjeseksjoner, i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 27. juni 1995.



Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. De har enerett til å bruke sin bruksenhet (seksjon) i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk på 1/62-del, som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Garasjeanlegg består av 3 næringsseksjoner, med til sammen 62 parkeringsplasser. Hver seksjonseier disponerer 1 merket parkeringsplass. Sameiets styre kan gjøre om plasseringen dersom praktiske behov tilsier det, f.eks. ved behov for plass til større bil for funksjonshemmede eller samling av plasser med ladestasjoner.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene er fellesarealer.

## **2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner §§ 23, 24**

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kun kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én seksjon:

- a) Staten, fylkeskommuner og kommuner
- b) Selskaper som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller kommune, og som har til formål å skaffe boliger.
- c) Stiftelser som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger.
- d) Selskaper og stiftelser, eller andre, som har inngått samarbeidsavtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

## **2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett § 24**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon, med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

## **2.4.0 Generelt om seksjonseieres rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene § 25.**

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet for og vanligvis brukes til, eller annet som er i henhold til tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere eller sameiet påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.



#### **2.4.1 Bruk av fellesområder (som ikke er gitt eksklusiv bruksrett iht. pkt. 2.4.2)**

Detaljerte regler for bruken av fellesarealer reguleres i sameiets ordensregler, som vedtas i sameiermøte med vanlig flertall.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes gjennom midlertidige forordninger inntil neste årsmøte.

Seksjonseierne plikter å følge de til en hver tid gjeldende ordensregler. Ved gjentatte brudd på disse, kan styret gi advarsler om bruk av adekvate sanksjonsmidler

#### **2.4.2 Eksklusiv bruksrett til del av fellesareal utenfor egen bruksenhet/eierseksjon**

Seksjonseierne er gitt en eksklusiv bruksrett til en avgrenset del av fellesarealet utenfor egen seksjon. Konkrete mål og beskrivelse av arealet, samt regler for bruk og vedlikeholdsplikt, ligger i Vedlegg 2 / 4  
(Erstatter tillegg til vedtektene som ble vedtatt i årsmøte 30.10.1996)

Seksjonseier har plikt til å vedlikeholde dette bruksområdet, inkludert bygningsmessige deler og beplantninger, på en slik måte at det ikke forfaller eller virker skjemmende, og dermed reduserer sameiets totale verdier. Området skal ikke benyttes som lagerplass.

#### **2.4.3 Godkjenning av tilbygg, frittstående bygg og andre bygningsmessige konstruksjoner**

Alle planer om bygningsmessige arbeider på bruksenhet, inkludert den delen av fellesområdet med eksklusiv bruksrett, skal forelegges styret for godkjenning. Dette gjelder også gjerder, skillevegger, forstøtningsmurer, terrasser og endringer i terreng.

#### **2.4.4 Sameiets ordensregler**

Alle seksjonseiere i en rekke har et felles ansvar for å holde fellesområder ryddig og trivelig for alle i sameiet. Dette gjelder også utenfor eget bruksområde og inkluderer veier, lekeplasser, parkeringsplass og garasje.

Årsmøtet vedtar ordensregler for sameiet, samt endringer til disse, med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Mellom årsmøter kan styret likevel iverksette de bestemmelser man finne nødvendige. Disse gjelder til første ordinære, eller evt. ekstraordinære, sameiermøte, hvor det gjøres endelig vedtak.

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler. Brudd på disse fra enkeltseksjonseiere skal påtales av styret, og ved gjentatte brudd kan det gis skriftlig advarsel- da med påpeking om konsekvenser iht. pkt. 6.1 og 6.2 i vedtektene.

### **2.5 MILJØ OG TRIVSEL - TRAFIKALE FORHOLD - FRAMKOMMELIGHET OG SIKKERHET**

Området innenfor innkjøringen ved Mortensrudveien 142, defineres som «Miljøområde» - noe som innebærer at det skal være et bilfritt område, dog med unntak gitt i pkt. 2.5.1

#### **2.5.1 Kjøring og parkering**



All parkering skal skje i garasjen eller ute på parkeringsplassen. Kun helt nødvendig kjøring og stans for av- og pålesing av store, tunge eller mange kolli, samt personer med begrenset bevegelighet, er tillatt inne på boligområdet.

Kjøring skal skje i ekstremt lav hastighet (maks. 10 km/t), og med oppmerksomheten fullt ut rettet mot at barn og andre brått kan komme ut bak gjerder, boder og hekker.

Seksjonseier har ansvaret for at familiemedlemmer, gjester, leietagere, håndverkere, servicefolk og andre overholder bestemmelsene.

Styret kan implementere de tiltak man finner nødvendig for å sikre at bestemmelsene blir overholdt, inkludert fjerning av kjøretøy for eiers regning, samt gi advarsler med mulige konsekvenser av gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene.

### **2.5.2 Framkommelighet og sikkerhet langs veien**

Det stilles strenge krav til framkommelighet for utrykningsbiler, men også for andre større kjøretøy for avfallshenting, snørydding, flytting o.l. Dette må sikres med en bredest mulig veiskulder på begge sider av asfaltert kjørebane (minimum 30 cm).

Gjerder og hekker må ikke redusere sikkerheten for gående eller lekende barn. Boder som ligger langs veiene skal danne en naturlig linje for gjerder og hekker. Murer er kun tillatt når de har en funksjon som forstøtning mot vei eller terreng.

### **2.5.3 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

Seksjonseiers parkeringsplass i garasjen ligger i rimelig avstand til seksjonene, slik at de normalt tilfredsstiller krav til tilrettelegging for personer med nedsatt funksjonsevne.

I ekstraordinære tilfeller kan styret gi dispensasjon fra regler om parkering på området. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

### **2.5.4 Tilrettelegging og krav til lading av elbiler og ladbare hybridbiler**

Styret vil iht. lovens krav tilrettelegge for å etablere ladestasjoner for el- og hybridbiler. Dette skal gjøres på områder som er tillatt for kjøring og parkering, dvs. i garasje eller ute på parkeringsplassen.

Lading fra elektriske kurser i boligseksjonene tillates ikke av sikkerhetsmessige grunner.

Ladestasjoner på gjesteparkeringen vurderes av styret dersom krav om dette kommer.

### **2.5.5 Krav til tekniske infrastruktur og ladestasjoner**

Seksjonseierne må kople sine ladestasjoner til den tekniske infrastrukturen som sameiet etablerer. Denne skal utføres iht. de strengeste europeiske og nasjonale krav og anbefalinger - og med en teknisk løsning som gir den mest optimale styring og fordeling av effekter og kostnader. Alle ladestasjoner må være kompatible med denne infrastrukturen.

### **2.5.6 Kostnader til installasjon og drift av infrastruktur og ladestasjoner.**

Sameiet dekker kun kostnadene for tilførsel av strøm fra nettleverandørens transformator på området fram til termineringspunkt i garasjen.



En felles infrastruktur kan forhåndsfinansieres av sameiet, men kostnadene skal i prinsippet fordeles på en måte som aksepteres som rimelig og rettferdig i forhold til når de enkelte kopler seg til med lader. Styret (sameiermøte?) beslutter prinsippet.

Kostnader til selve ladestasjonen m/installasjon skal alltid dekkes 100% av brukeren. Alle kostnader til installasjon, drift, vedlikehold og administrasjon av infrastruktur, samt forbruk av energi, skal dekkes av brukerne iht. prinsipper og bestemmelser vedtatt i sameiermøte.

## **2.6. Dyrehold § 28**

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold. Kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **3. FELLESKOSTNADER § 29**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, 1/62.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

### **3.1 Sameierbrøk**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk, 1/62.



#### **4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER § 31**

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

#### **5. VEDLIKEHOLD**

##### **5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten § 32**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.
- j) mekanisk ventilasjonssystem

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseier skal påse at mekanisk ventilasjonssystem alltid står på, slik at man unngår kondens på loft. Videre at vindusventiler gir nok frisk luft inn, og at man unngår for høy fuktighet som kan gi mugg og råte inne i bruksenheten.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.



Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

## **5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. § 33**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarelig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

## **5.3. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## **5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold § 34**

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.



En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.4 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

### **5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold §35**

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

### **5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning §36**

Ansvar etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått. Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

### **5.7 Forsikring**

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.



## 5.8. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

## 6. MISLIGHOLD

### 6.1. Pålegg om salg av seksjonen § 38

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangssalg § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangssalg § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

### 6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse) § 39

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangssalg § 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangssalg § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

## 7. ÅRSMØTET

### 7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern § 40

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.



## **7.2. Ordinært årsmøte § 41**

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

## **7.3. Ekstraordinært årsmøte § 42**

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

## **7.4. Innkalling til årsmøte § 43**

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

## **7.5. Saker årsmøtet skal behandle § 44**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

## **7.6. Saker årsmøtet kan behandle § 45**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med



7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet § 46**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### **7.8. Ledelse av årsmøtet § 47**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

### **7.9. Inhabilitet § 48**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

### **7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet § 49**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning



- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

### **7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak § 50**

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere § 51**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

### **7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet § 52**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **7.14. Protokoll fra årsmøtet § 53**

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholdereferat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.



## **8. STYRET**

### **8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning § 54**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 4 styremedlemmer i tillegg til styreleder.

### **8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag § 55**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem.

Foruten styremedlemmene skal det være 2 varamedlemmer til styret.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene, etter endt styreperiode.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8.3. Styremøter § 56**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

### **8.4. Styrets oppgaver § 57**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern. § 58**

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.



Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## **8.6. Inhabilitet § 59**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar § 60**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

### **8.7.1 Signatur**

Tre av sameiets styremedlemmer signerer sameiet.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

## **9. FORRETNINGSFØRER**

### **9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører § 61**

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

### **9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett § 62**

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.



I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

### **9.3. Inhabilitet § 63**

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **10. REGNSKAP OG REVISJON**

### **10.1. Plikt til å føre regnskap § 64**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

### **10.2. Plikt til å ha revisor § 65**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

## **11. VEDTEKTER. ENDRING I VEDTEKTENE § 27**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## **12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65.



## VEDLEGG 1 / 4

### **BRUKSVEDTEKTER FOR FURUÅSEN BOLIGSAMEIE**

(Vedtatt i ordinært sameiermøte 30. april 1996)

Modifisert og lagt inn som vedlegg til vedtektene iht. i sameiermøte 10.04.2018

Den bruksretten som, iht. vedtektenes pkt. 2.4.3, er gitt eier av bruksenheten/seksjonen innebærer ikke at dette arealet eies av seksjonseier, men er kun en eksklusiv rett til å bruke **og** et definert område av fellesarealet foran, bak og på siden (endeseksjon) av seksjonen.

Utgangspunktet for avdeling av arealer med eksklusiv bruksrett er vist på kartskissen som ligger bakerst i dette vedlegget, og som alle har fått utdelt ved kjøp av seksjonen. Da kartskissen ikke inneholder eksakte mål, og i enkelte tilfeller ikke stemmer helt med terrenget, tilpasses arealene etter lokale forhold og naturlige avgrensninger. Ved tvist mellom om grenser mellom seksjonseiere, avgjøres saken i samarbeid med styret. Styret vil ta en endelig beslutning.

Hvis en seksjonseier tilegner seg mer areal enn angitt, kan styret endre arealet tilbake til det opprinnelige. Usikkerhet om grenser mot fellesareal avgjøres av styret. Dette gjelder spesielt grenser mot veier, hvor krav til sikkerhet langs veien for voksne og barn, kombinert med framkommelighet for kjøretøyer i forbindelse med utrykning, renovasjon, snørydding mm, medfører at gjerder og beplantninger må være trukket tilstrekkelig tilbake fra kjørebanelen.

Det skal være minimum en 30 cm veiskulder på hver side av veien. På strekninger med bod-rekker langs veien, skal disse danne en naturlig linje for gjerder og beplantninger.

Styret kan kreve at disse trekkes disse så langt tilbake fra veikant som man finner nødvendighet av hensyn til framkommelighet og sikkerhet.

Sameiet, ved styret, forbeholder seg retten til endring i bruksvedtektene ved funksjonsendring i sameiet, f.eks. stier, veier og lekearealer.

De seksjoner som har fått tildelt arealer med eksklusiv bruksrett som innbefatter lysmaster og kumlokk, må sørge for at vedlikehold og tilgang er mulig.

De seksjoner som har fått tildelt arealer avgrenset mot stier/trapper må sørge for at bredden avsatt til stier/trapper ikke blir til mindre enn 1.5 meter.

Seksjonseierne i de naturlig sammenhengende rekkene i områdene må samarbeide om bl.a. gjerder og beplantninger, slik at det gir et estetisk helhetsinntrykk som ikke reduserer sameiernes felles verdier.



Styret kan pålegge seksjonseiere å fjerne, eller bytte ut, gjerder, beplantninger, skillevegger og andre grenseskiller som ikke er vedlikeholdt, virker forfallent, eller på annen måte ødelegger det estetiske helhetsinntrykket – og dermed reduserer eiernes og sameiets verdier.



## Vedlegg 2 / 4

### Eksklusiv bruksrett

Definisjon og mål for fastsetting av eksklusiv bruksrett ved seksjonene  
Modifisert for seksjon 62 ihht. i sameiermøte 10.04.2018

#### **Seksjon 1-4**

Eksklusiv bruksrett av terrasse over garasjeanlegg inntegnet på skisse. På fremsiden av seksjonene er det vedlagt skisse som er gjeldende mot asfaltert vei. Seksjon 4 disponerer areal i skråning med naturlig avgrensning mot sti/trapp.

#### **Seksjon 5-8**

Eksklusiv bruksrett av terrasse over garasjeanlegg inntegnet på skisse. På fremsiden av seksjonene er det vedlagt skisse som er gjeldende mot asfaltert vei. Seksjon 8 har eksklusiv bruksrett på halvparten av trekanten på flaten foran mellom seksjon 8 og 9. Seksjon 8 har eksklusiv bruksrett på areal i skråning mellom seksjon 8 og 9.

#### **Seksjon 9-11**

Eksklusiv bruksrett av terrasse over garasjeanlegg inntegnet på skisse. På fremsiden av seksjonene er det vedlagt skisse som er gjeldende mot asfaltert vei. Seksjon 9 har eksklusiv bruksrett på halvparten av trekanten på flaten foran mellom seksjon 8 og 9. Seksjon 11 har eksklusiv bruksrett på areal på flate og skråning, avgrenset ved sti/trapp.

#### **Seksjon 12-13**

Eksklusiv bruksrett for seksjon 12 er naturlig begrenset av vei. På baksiden avgrenset mot gjerde på fjell, samt midtdeling mot seksjon 55 (se skisse).  
Eksklusiv bruksrett for seksjon 13 er naturlig begrenset av vei, dog avgrenset mot sti. På baksiden avgrenset mot gjerde på fjell. Mellom seksjonene gjelder vedlagte skisse.

#### **Seksjon 14-18**

Eksklusiv bruksrett av terreng bak seksjon avgrenses etter naturlig fall i terreng mot skog. Mellom seksjonene gjelder vedlagte skisse. På fremsiden avgrenset mot vei og vedlagt skisse.

#### **Seksjon 19-24**

Eksklusiv bruksrett av terreng bak seksjon avgrenses naturlig av skrent. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. På fremsiden avgrenset mot vei (vedlagt skisse). Seksjon 19 har eksklusiv bruksrett på siden naturlig avgrenset i skråning. Seksjon 24 har eksklusiv bruksrett på side avgrenset mot topp av skrent mot lekeplass og vie. Vedlagt skisse gjelder.

#### **Seksjon 25-29**

Eksklusiv bruksrett av terreng bak seksjon avgrenses etter naturlig fall i terrenget mot skog. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. På fremsiden avgrenset mot vei (se vedlagt skisse).

#### **Seksjon 30-31**



Eksklusiv bruksrett av areal bak seksjon avgrenses naturlig etter sameiets tomtegrense. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. På fremsiden avgrenset mot vei og vedlagt skisse.

### **Seksjon 32-33**

Eksklusiv bruksrett av areal bak seksjon avgrenses naturlig mot fjell. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. På fremsiden avgrenset mot sti (vedlagt skisse). Seksjon 32 har eksklusiv bruksrett for areal på side avgrenset av sameiets tomtegrense. Hindring av naturlig ferdsel på sti må unngås. Seksjon 33 har eksklusiv bruksrett for areal på side naturlig avgrenset av vei.

### **Seksjon 32-36**

Eksklusiv bruksrett av areal på fremsiden avgrenses mot vei. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. Seksjon 34 har eksklusiv bruksrett for areal 5.5 meter fra innervegg under veranda ut mot lekeplass trukket ut mot vei. I tillegg har seksjonen arealet på side naturlig avgrenset av vei. Seksjon 35 og 36 har eksklusiv bruksrett på bakside naturlig avgrenset mot gjerde. Mellom seksjon 36 og 37 gjelder en naturlig midtdeling.

### **Seksjon 37-42**

Eksklusiv bruksrett for areal på fremsiden avgrenses mot vei. Mellom seksjonene gjelder vedlagte skisse. Seksjonene har eksklusiv bruksrett på bakside naturlig avgrenset mot gjerde. Seksjon 42 har eksklusiv bruksrett 10.5 meter fra innervegg under veranda ned mot fellesareal. Mellom seksjon 36 og 37 gjelder naturlig midtdeling. Mellom seksjon 42 og 43 avgrenses deling av eksisterende sti.

### **Seksjon 43-46**

Eksklusiv bruksrett for areal på fremsiden avgrenses mot stikkvei. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. Seksjonene har eksklusiv bruksrett på baksiden ned mot fellesarealet avgrenset til 9 meter fra verandadør. Mellom seksjon 43 og 42 avgrenses deling av eksisterende sti. Mellom seksjon 46 og 47 avgrenses arealet etter midtdeling.

### **Seksjon 47-50**

Eksklusiv bruksrett for areal på fremsiden avgrenses mot vei. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. Seksjonene har eksklusiv bruksrett på bakside avgrenset etter skisse. Areal mellom rekke 47-540 og 51-55 som ikke er definert deles etter midtdeling prinsippet. Seksjon 50 avgrenses på nordsiden av vei. Mellom seksjon 47 og 46 avgrenses arealet etter midtdeling.

### **Seksjon 51-55**

Eksklusiv bruksrett for areal på fremsiden avgrenses mot vei. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. Seksjonene har bruksrett på bakside avgrenset etter skisse. Areal mellom rekke 51-55 og 47-50 som ikke er definert deles etter midtlinje prinsippet. Seksjon 51 avgrenses på nordsiden av vei. Seksjon 55 har eksklusiv bruksrett mot seksjon 12 etter midtdeling (se skisse).

### **Seksjon 56-62**

Eksklusiv bruksrett for areal på fremsiden avgrenses mot vei. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. Seksjonene har eksklusiv bruksrett på bakside avgrenset naturlig av skråning ned mot vei eller gjerde. Seksjon 62 avgrenses på nordsiden av linje trukket på skisse fra hjørne mot sørkant av bergskrenten og til tomtegrense i nord. Seksjon 56 avgrenses naturlig av vei.



## **VEDLEGG 3 / 4**

### **Retningslinjer bygningsmessige tiltak på egen bruksenhet og areal med eksklusiv disposisjonsrett / bruksrett i Furuåsen Boligsameie**

(Byggevedtekter for Furuåsen BS mai 2012 - Vedtatt på Årsmøtet 2013)  
Lagt inn som vedlegg til vedtektene ihht. i sameiermøte 10.04.2018

Ved planer om bygningsmessige arbeider på sameiets seksjoner skal det sendes inn skriftlig søknad til styret. Søknaden må godkjennes av styret før oppstart. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at tiltaket tilfredsstiller krav i gjeldende lover og forskrifter. Skader som oppstår på eksisterende bygningsmasse eller tilbygg som følge av feil, mangler eller dårlig utførelse, som ikke dekkes av forsikringen, dekkes ikke av sameiet. Den enkelte seksjonseier må derfor selv dekke kostnadene for utbedring av eventuelle skadene.

#### **Krav til dokumentasjon i søknaden:**

- Enkel søknad med kort redegjørelse for tiltakets art, størrelse og utforming.
- Situasjonsplan, der tiltaket er tegnet inn på utsnitt av reguleringskartverket i målestokk 1:1000 eller 1:500. Utskrift av kartet kan fås ved henvendelse til styret. Situasjonsplanen skal vise tiltaket nøyaktig inntegnet, markert med farge, påført utvendige mål, samt avstand til nabo.
- Tegninger (planer og fasader) i målestokk 1:100. Plan- og fasadetegningene skal vise hele seksjonen. Foto av tilsvarende tiltak på andre seksjoner kan i enkelte tilfeller erstatte tegninger. Tegningene skal signeres med OK, eller SETT av naboer til tiltaket. Naboer kan sende kommentarer eller klager til styret.
- 

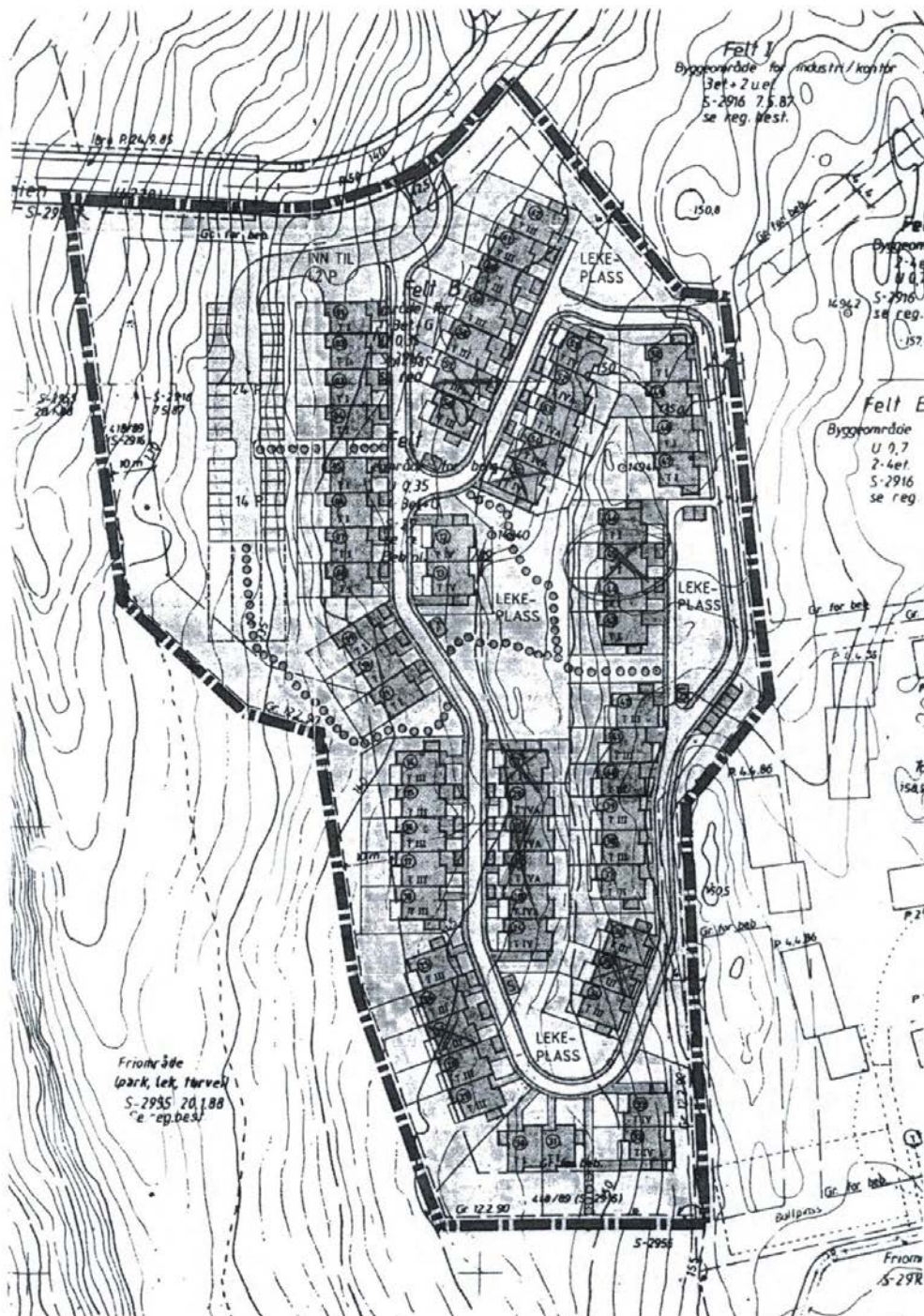
Ved vurdering av søknaden vektlegger styret tiltakets plassering, størrelse, utforming og naboers kommentarer.

Plan- og bygningsloven omhandler hvilke tiltak som er fritatt fra offentlig søknadsplikt. For tiltak ut over dette har den enkelte seksjonseier ansvar for å sende inn søknad om tillatelse til Plan- og bygningsetaten.

## Vedlegg 4 / 4

### Kartskisse Furuåsen BS

Modifisert for seksjon 62 ihht. i sameiermøte 10.04.2018





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER** 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Mortensrudveien 108  
1283 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lasse Hoftun

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 978 79 632  
**E-post:** Lasse.hoftun@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 viderefordlet 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