

aktiv.

Tjernlia 39, 1279 OSLO

**Moderne 2-roms fra 2020 i
natureskjønne omgivelser! | Stor
terrasse, utvendig bod & parkering
| Moderne kjøkken fra 2020**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Kristoffer Ottesen

Mobil 465 03 502

E-post kristoffer.ottesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 190 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 132 339,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 323 729,-
Felleskostn.: Kr 12 896,-
Selger: Farah Bouyambib

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 45/50 kvm
Tomtstr.: 6629.6 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 172, bnr. 217
Andelsnr.: 13
Oppdragsnr.: 1008260046

Ditt nye hjem?

Velkommen til Tjernlia 39 – en moderne og arealeffektiv 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Klemetsrud/Stensrud. Her bor du i rolige og grønne omgivelser med kort vei til marka, flotte turmuligheter og gode solforhold, samtidig som du har nærhet til kollektivtransport, dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud.

Leiligheten ligger i underetasjen av en firemannsbolig fra 2020 og har et bruksareal på 45 m². Boligen holder en moderne standard og har gulvvarme i alle rom. Planløsningen består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, bad og soverom.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt markplass på ca. 13 m² med gode solforhold - perfekt for rolige ettermiddager og fine sommerdager. Leiligheten disponerer også en utvendig bod på ca. 5 m² samt parkering rett utenfor boligen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	57
Energiattest	63
Boligopplysninger	68
Husordensregler	71
Vedtekter	73
Nabolagsprofil	80
Budskjema	89

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 45 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 50 kvm

TBA: 13 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 45 kvm Entre, teknisk rom/bod, bad, soverom og stue og kjøkken

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

Underetasje

13 kvm Terrasse- og balkongareal

Ikke målbare arealer

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6629.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i enden av en lite trafikkert blindvei, det er asfalterte gang og parkeringsplasser, ellers div grøntareal med diverse beplantning.

Beliggenhet

Boligen i Tjernlia 39 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Klemetsrud i Oslo, i et rolig boligområde med nærhet til både natur og gode servicetilbud. Området er kjent for sitt gode bomiljø og oppvekstmiljø, samtidig som du har kort vei til det meste av daglige fasiliteter.

Kollektivtilbudet i området er godt. Bussholdeplass ligger i kort avstand fra boligen med gode forbindelser mot sentrum. Mortensrud fungerer som nærmeste kollektivknutepunkt med T-bane, flybuss og flere busslinjer. Fra Hauketo stasjon går det også tog med hyppige avganger til Oslo sentrum.

I nærområdet finner du dagligvarebutikk på Klemetsrud (Joker), samt flere butikker og servicetilbud på Bjørndal. Kun en kort kjøretur unna ligger både Senter Syd Mortensrud og Mortensrud Torg, som byr på et bredt utvalg av butikker, spisesteder, treningssenter og øvrige servicetilbud.

For barnefamilier ligger eiendommen svært gunstig til, med Klemetsrud barneskole kun et steinkast unna. Bjørndal ungdomsskole og videregående skole nås også innen kort gangavstand.

Området byr på svært gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Rett i nærheten finner du inngang til Østmarka med et omfattende nettverk av turstier og lysløyper mellom Bjørndal og Hauketo. I tillegg finnes gode bademuligheter ved blant annet Stensrudvannet og flere idylliske vann innover i marka. Ved Oslofjorden ligger populære badeplasser som Ingierstrand og Hvervenbukta en kort kjøretur unna.

For den aktive finnes det også et godt idrettstilbud i området. Klemetsrud idrettsanlegg på Godheim har fotballbaner, og Grønmo golfbane ligger også i nærområdet. På Bjørndal og Mortensrud finnes flere idrettsanlegg med blant annet fotball og håndball. Rideinteresserte kan benytte tilbudet ved Lofsrud gård, hvor Søndre Nordstrand rideklubb holder til. Om vinteren er det kort vei til slalåmbakker i både Leirskallen og Storeåsen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Magnus Eriksen

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Eiendommen er en firemannsbolig ferdigstilt i 2020. Bygningen er oppført med støpt plate på mark. Fundamenteringen er ukjent. Underetasjen har yttervegger av betong som er pusset utvendig. Resten av ytterveggene er oppført i en trekonstruksjon med liggende, malt kledning. Etasjeskillet er antatt å være en trekonstruksjon. Boligen har vinduer og balkongdører med 3-lags glass og malte karm. Vinduene er av type fastkarm og sidehengslet. Ytterdøren er isolert og har brannmotstand B30 og lydklasse 38dB. Tilknyttet boligen er det en markplattung mot vest, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på oversiden. Rekkverket er en trekonstruksjon med glass.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - Bad - Overflate gulv

Avvik: -Fall på gulv er prosjektert med nedsenk. Krav til nedsenk er minimum 10mm.

Da dette ikke er oppfylt, anses fall utenfor dusjsone som ikke tilfredstillende

-Oppbrett ved terskel er under kravet på minimum 15 mm over ferdig gulv. For å kunne tilfredsstillende kravene til lav terskel etter preaksepterte ytelser, må det etableres fall mot sluk på minimum 1:100 over hele gulvflaten utenfor dusjsonen. Oppbrettet fungerer som en avgrensning som skal hindre at både bruks- og lekkasjevann renner ut av våtrommet

-Misfarget mykfuger i dusj som antydes å vær svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende eller manglende vedlikehold

-Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug

- Kjøkken - Kjøkken

Avvik: -Ventilator trekker svakt ved test med papirark, selv på full hastighet. Ytterligere undersøkelser anbefales da redusert effekt kan påvirke inneklimate negativt

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der

personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

- Andre Rom - Andre rom

Avvik: -Det er registrert en del knirk i gulvet samt glipper mellom gulv og listverk, noe som indikerer bevegelser i konstruksjonen og/eller alders- og slitasjerelaterte forhold

- VVS - WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avvik: -Vegghengt toalett har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje.

Dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn er heller ikke fremlagt. Toalettet ble installert etter krav til synliggjøring av lekkasje.

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon/FDV for innebygget systerne

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Takstmann beskrev at gulvet ikke heller ned slik retningslinjene tilsier (selv om gulvet i selve dusjen har godt nok slukrenn).

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

Ja

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?

Ja

Beskrivelse: Vegg til uteboden deles med naboen, det var vannlekkasje der for noen år tilbake (det er gjort tiltak men jeg vet ikke hvordan de utførte arbeidet). Manglende ventiler på utebod, borettslaget ba om utbedring til utbygger men fikk ikke dette. Fukt/sopp eller lignende på badet.

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

Ja

Beskrivelse: Det var noe arbeid hos en nabo i sameiet ved siden av som med feiltak klarte å miste en stor sten på terrassen. Terrassen var heller ikke ferdigstilt ved overtakelse, mangler et glass samt innramming. Fasade var heller ikke ferdigstilt ved overtakelse av utbyggere. Borettslaget har derfor ferdigstilt noe av fasaden på egen regning.

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

Ja

Beskrivelse: Ja, i fellesboder og uteboder hos naboene (jeg vet ikke hvordan de har løst det).

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

Beskrivelse: Skjeggkre, både i boligen og i borettslaget (2021). Har mistanke om at de har returnert i nyere tid, men ikke rukket å utrede/avkrefte.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 2021. Tok kontakt med borettslaget som ba meg kontakte forsikringsselskapet som deretter ba borettslaget melde inn henvendelse på vegne av borettslaget. Hadde ikke flere tilfeller i årene deretter.

Beskrivelse: Skjeggkre, både i boligen og i borettslaget (2021). Har mistanke om at de har returnert i nyere tid, men ikke rukket å utrede/avkrefte.

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

Ja

Beskrivelse: Kjøkkenviftene trekker ikke godt nok (vi har som borettslag meldt inn dette uten hell).

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: 2022. Firmanavn: Elvia.

Beskrivelse: Elvia har foretatt kontroll av elektriske anlegg på Tjernlia hvor det er mangler/avvik som må rettes opp.

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

Ja

Beskrivelse: Uteområdene ble ikke ferdigstilt av utbyggerne som erklærte seg konkurs. Borettslaget måtte derfor ferdigstille på egenhånd, noen av boligene ble ikke ferdigstilt etter kommunale regler. Er usikker på hvordan dette nå er blitt løst.

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

Ja

Beskrivelse: Jmfr spm 18. og mtp boligens parkeringssituasjon. Det har vært store uenigheter om hvor parkeringsplassen til boligen skal være, er usikker på hvordan dette ble løst ifht regelverk.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra

kommunen?

Ja

Beskrivelse: Jeg tror borettslaget mangler ferdigattester fra kommunen, det har vært en lang prosess på å ferdigstille på egenhånd etter at utbygger erklærte seg konkurs og borettslaget gikk i søksmål mot utbygger. Er usikker på om vi har fått ferdigattestene per dags dato.

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

Ja

Beskrivelse: Selve søksmålet mot utbygger, ferdigstilling av fasader og manglende/gode nok parkeringsplasser for gjester. Stor vekst av Burot rundt borettslaget og terrassen, kan være utfordrende for allergikere.

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

Ja

Beskrivelse: Pågående søksmål mot utbygger. Uenigheter rundt parkeringsplass til boligen og gjesteparkeringsplasser, jmf tidligere svar.

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

Ja

Beskrivelse: Søksmål mot utbygger som fortsatt pågår, samt ferdigstilling av uteområder på borettslagets regning.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Dårlig ventilasjon på utebod (mangler ventil).

Innhold

Underetasje:

BRA-i 45 kvm: Entre, teknisk rom/bod, bad, soverom og stue og kjøkken

TBA 13 kvm: Terrasse og balkongareal

Utvendig bod:

BRA-e 5 kvm: Bod

Standard

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra Blum fra 2020 med over- og underskap. Innredningen har laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Veggene er slettmalte med dekorfliser, taket er slett malt og det er laminat på gulvet. Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk ventilator med kullfilter, komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring. Hvitevarer som kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn er integrert i

innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Bad fra 2020 med flislagt gulv med gulvvarme. Veggene er slettmalte med fliser i dusjsonen, og himlingen er slett malt. Badet er utstyrt med servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett med innebygget sisterne, og en nedsenket dusj med glassdører. Ventilasjon består av avtrekksventil i tak og tilluft via spalte under døren.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat på kjøkken og fliser på bad. Det er registrert knirk i gulvet og glipper mellom gulv og listverk enkelte steder.

Vegger: Slettmalte vegger, med dekorfliser på kjøkken og fliser i dusjsonen på bad. Det kan forekomme merker og skruehull.

Himling: Slettmalte himlinger.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannrør er fra 2020 og består av et rør-i-rør system.

Rørskap med stoppekran er plassert på bad. Det er installert automatisk lekkasjesikring på kjøkken.

- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør og sluker er i plast fra 2020.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon fra 2020, med avtrekkspunkter på våtrom og tilluftsventiler i oppholdsrom. Aggregatet er plassert på teknisk rom. Luftespalter under dører bidrar til luftgjennomstrømning.

- Varmtvannstank: Varmtvannsberederen er en 200 liters OSO-modell fra 2020, plassert på teknisk rom med sluk i gulvet.

Innbo og løsøre

Tørketrommel medfølger ikke.

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:

2025:

- filter sist ble skiftet november 2025

TV/Internett/Bredbånd

TV/bredbånd inngår i fellekostnadene.

Parkering

Parkeringsplass på oppstilt plass utenfor boligen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind Forsikring AS, polisenummer 1259973

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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 strømleverandører)

Intervju med selger

Strømforbruk?

- rundt 6 000 kwh/år (mellom 400-700 kwh/måned)

Hvordan er parkeringsmulighetene?

- boligen har 1 egen plass
- omlag 5 gjesteparkeringsplasser tilgjengelig

Når kjøpte dere eiendommen?

- desember 2020, første innflytter

Hva var avgjørende for valget deres?

- beliggenhet (sentralt, rolig område, solfylt terrasse)

Hvorfor skal dere flytte?

- dyr fellesgjeld
- ønsker flytte til en mindre sentral by

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

- den solfylte terrassen og nybygg
- de rolige omgivelsene
- gode og hjelpelige naboer

Hva har dere likt best med området?

- rolig, kort vei til marka, flott natur, friskere luft enn i resten av byen

Er det noe dere ikke er fornøyd med?

- søksmålet mot utbygger
- kollektivtilbudet kunne vært noe bedre

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

- rikelig med varme og sol om sommeren
- rikelig med snø og gode skiforhold om vinteren
- rikelig med blomster og planter om våren
- rikelig med regn og høsttegn

Boligen holder seg i god temperatur på vår og høst, men kan bli svært varm om sommeren om man ikke bruker markisen og lameller godt nok/ventilerer godt Om vinteren må man dekke vinduer godt og skru opp varme i gulv.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord

- fredelig, solfylt, et hjem

Energi

Oppvarming

Fjernvarme oppvarming. Boligen har gulvvarme i alle rom.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

C

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 m². 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. Dersom eier har energimerket

boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 190 000

Omkostninger kjøper

1 190 000 (Prisantydning)

2 132 339 (Andel av fellesgjeld)

3 322 339 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 323 729 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 332 629 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 335 429 (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 felleskostnader.

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 2,35 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>

Formuesverdi primærbolig

Kr 826 076 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 304 303 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

<https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/boligpriser-og-boligprisindekser/artikler/revidert-modell-for-beregning-av-formuesverdi-for-bolig>

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

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 12 896 kr i måneden
- Renter IN-lån: 8 205 kr i måneden
- Felleskostnader: 3 783 kr i måneden
- Renter felleslån: 259 kr i måneden
- TV/Bredbånd: 649 kr i måneden
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.
- Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i

felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier medio mai og medio oktober.

I felleskostnadene inngår, felles bygningsforsikring, diverse drift og vedlikehold, forretningsførsel, styrehonorar, kommunale avgifter m.m.

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 12 896

Andel Fellesgjeld

Kr 2 132 339

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

11.02.2026

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 32601110694, Den Gule banken / Sandnes Sparebank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.02.2026: 4.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 100

Saldo per 11.02.2026: 76 412 000

Andel av saldo: 2 067 728

Første termin: 30.06.2021 Neste avdrag: 30.03.2031 (siste termin 31.12.2050)

Avdrag påløper fra 2031

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2031 utgjøre ca kr 5 180,00 per måned for denne boligen

Lånummer: 32607710480, Den Gule banken / Sandnes Sparebank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.02.2026: 4.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 99.2
Saldo per 11.02.2026: 2 300 000
Andel av saldo: 64 611
Første termin: 30.09.2023Neste avdrag: 30.03.2031 (siste termin 30.09.2050)
Avdrag påløper fra 2031
Det er ikke IN-ordning på lånet
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2031 utgjøre ca kr 164,00 per måned for denne boligen

Andel fellesformue

Kr 31 389

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

TJERNBO BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

925318825

Andelsnummer

13

Om borettslaget

Tjernbo borettslag (org. nr. 925 318 825) ligger i Oslo kommune og består av 22 boliger. Forretningsfører for selskapet er Boligbyggelaget Usbl.

Borettslaget er ansvarlig for sin del av felleskostnader som snømåking og vedlikehold til veilaget i Tjernlia, da dette er en privat vei som brukes av andelseierne.

Pågående saker

- Sak mot utbygger: 2024/2025 har vært preget av intensiv jobbing med saken mot utbygger. Saken skulle etter planen behandles i retten i Mars 2025, men på grunn av ekstrem dokumenttilførsel fra motpartens side ble saken utsatt til fjerde kvartal 2025.
- Styret har i denne forbindelse vært i kontakt med en rekke entreprenører og underentreprenører, og har gjennomført befaringer og hentet inn ulike pristilbud. Dette er gjort for å kunne kartlegge realistisk kostnadsbehov for å ferdigstille området i henhold til kravene fra Plan- og bygningsetaten (PBE), og samtidig sørge for et oppdatert og korrekt krav i den forestående rettsaken.
- Krav mot garantiselskap: Saken er nå til behandling hos garantiselskapet, og avgjørelse forventes i løpet av tredje kvartal 2025.

- Vedlikeholdsarbeid: På grunn av svært svak likviditet har borettslaget kun hatt anledning til å utføre det mest nødvendige av vedlikehold i 2024. Øvrige planlagte tiltak er utsatt inntil det foreligger bedre økonomiske rammer.
- Økonomi: Styret arbeider med å finne en løsning for hvordan dette best kan håndteres, og vil komme tilbake med en konkret plan for hvordan borettslaget skal dekke inn disse utgiftene, herunder eventuelle ekstraordinære felleskostnad-innbetalinger eller finansieringsløsninger.
- HMS/Internkontroll: Styret arbeider systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. Det er igangsatt arbeid med å etablere et system som tilfredsstiller myndighetens krav.
- Løpende dialog med forretningsfører Usbl vedrørende drift og økonomi.
- Løpende kommunikasjon med andelseiere om vedtekter, husordensregler, renovasjon og parkering.
- Drift av Tjernlia Veilag er ivaretatt av representanter fra borettslagets styre. Avtaler om brøyting, strøing og feiing er gjennomført som planlagt.
- Håndtering av skader i og utenfor boliger i samarbeid med forsikringsselskap.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 32601110694, Den Gule banken / Sandnes Sparebank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11-02-2026: 4.80% pa.

Antall terminer til innfrielse: 100

Saldo per 11-02-2026: kr 76412000

Andel av saldo: kr 2067728

(siste termin 31-12-2050)

flytende rente

IN-Ordning: Ja

Lånummer: 32607710480, Den Gule banken / Sandnes Sparebank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11-02-2026: 4.80% pa.

Antall terminer til innfrielse: 99

Saldo per 11-02-2026: kr 2300000

Andel av saldo: kr 64611

(siste termin 30-09-2050)

flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en

andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommande årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (47 200,-)

Årsresultat for 2024: -494 678,-

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Sak mot utbygger som har medført intensiv jobbing og kontakt med en rekke entreprenører og underentreprenører for å kartlegge realistisk kostnadsbehov.

Kostnader knyttet til ansvarlig arkitekt, geotekniske undersøkelser, takstmann og juridisk bistand som per dags dato må dekkes av borettslagets midler.

Styret arbeider med en plan for hvordan borettslaget skal dekke inn utgifter, som kan inkludere eventuelle ekstraordinære felleskostnad-innbetalinger eller finansieringsløsninger.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle interessenter å sette seg inn i borettslagets vedtekter/husordensregler.

Dyrehold

Det er tillatt å holde kjæledyr i borettslaget, såfremt det ikke er til utilbørlig sjenanse eller ulempe for andre beboere. Antall dyr av størrelse hund/katt i hver leilighet, er begrenset til 2 stk. Styret kan dispensere fra denne begrensningen for 6 måneder av gangen, etter søknad. Hunder skal ha merket halsbånd, og føres i bånd hele året.

Katter må øremerkes. Ekskrementer skal plukkes opp og kastes i beboerens søppelkasse. Beboere med kjæledyr plikter å følge Oslo kommunes regler for dyrehold.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører

boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- / hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 172, bruksnummer 217 i Oslo kommune. Andelsnr. 13 i TJERNBO BORETTSLAG med orgnr. 925318825

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/172/217:

05.12.1902 - Dokumentnr: 900418 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:13

Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1939 - Dokumentnr: 14937 - Erklæring/avtale

Grensegangsforretning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:13

Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.1943 - Dokumentnr: 3346 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om vannrett
Overført fra gnr 172 bnr 18
Overført fra: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1948 - Dokumentnr: 1937 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1950 - Dokumentnr: 10201 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1955 - Dokumentnr: 5601 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.1964 - Dokumentnr: 5465 - Best. om adkomstrett
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.1967 - Dokumentnr: 17782 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1969 - Dokumentnr: 17393 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr sommerhus
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.1982 - Dokumentnr: 5914 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:87
Overført fra: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1985 - Dokumentnr: 69922 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1986 - Dokumentnr: 26879 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:119
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1987 - Dokumentnr: 26132 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:119
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:144
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1987 - Dokumentnr: 84330 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1988 - Dokumentnr: 42942 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.1988 - Dokumentnr: 70135 - Skjønn
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1997 - Dokumentnr: 25839 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.2001 - Dokumentnr: 33962 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:87
Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, v/ Plan- og
Bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2008 - Dokumentnr: 491471 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Optimera AS
Org.nr: 967 013 056
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.2009 - Dokumentnr: 70671 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:196
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:197
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:198
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:199
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:200
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:201
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:202
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:203
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:204
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:205
Bestemmelse om stikkledninger for avløp
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og

bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:13

Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2009 - Dokumentnr: 971943 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspennings kabelanlegg og høyspennings kabelanlegg.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:13

Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.2013 - Dokumentnr: 33146 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:208

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:209

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:210

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:13

Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2020 - Dokumentnr: 3415651 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:13

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Adkomstrett med motorisert kjøretøy

Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

18.08.2021 - Dokumentnr: 1011911 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:184

Rett til 2 parkeringsplasser

01.12.2020 - Dokumentnr: 3415607 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:172 Bnr:13

01.12.2020 - Dokumentnr: 3415651 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:171 Bnr:77

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:183

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:184
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett med motorisert kjøretøy
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse for oppføring av firemannsbolig, datert 2020.
Det foreligger avslag på sknad om ferdigattest, datert 2021.
Det foreligger pålegg om ferdigstilling av tiltaket, datert 2025.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: OFFENTLIG
Tilknytning avløp: OFFENTLIG

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde for boliger

Følger reguleringsplan S-3248, som regulerer området til byggeområde for boliger.
Eiendommen er også omfattet av en mindre vesentlig reguleringsendring V140211..
14.02.2011

Følger Kommuneplanen 2015-2030, ikrafttredelse 23.09.2015. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, eksisterende, med områdenavn Ytre by (utviklingsområder).

En detaljreguleringsplan (S-5218) for naboeiendommen gnr. 172/13 (Øverliveien 6) ble vedtatt 29.05.2024. Planen legger til rette for tett-lav boligbebyggelse med 22 boenheter, noe som indikerer videre fortetting i nærområdet.

Det foreligger en pågående byggesak for Tjernbo Borettslag, som eiendommen er en del av. Plan- og bygningssetaten har gitt pålegg om ferdigstilling av tiltaket innen 31.01.2027. Dette skyldes en rekke avvik fra godkjente planer, inkludert feilplasserte støttemurer, parkeringsplasser og utearealer. Det må derfor forventes utbedringsarbeider i området.

I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen innenfor hensynssone H310_2 for steinsprang.

Adgang til utleie

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

de to siste årene.

Legalpant

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

Boplikt

Ikke aktuelt.

Driveplikt

Ikke aktuelt.

Konsesjon

Ikke aktuelt.

Odelsrett

Ikke aktuelt.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

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 salgsoppgaven 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. 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.

Meglens vederlag

Provisjonen er avtalt til 1,5% av kjøpesummen for gjennomføring av salgsoppdraget på

denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Annonserte visninger per stk.: kr. 2 990,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 500,-

Kommunale opplysninger: kr. 1 800,-

Markedspakke: kr. 19 990,-

Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-

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

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

Eierskiftegebyr: kr. 6 725,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 545,-

Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig: kr. 4 200,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. 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

Kristoffer Ottesen

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

kristoffer.ottesen@aktiv.no

Tlf: 465 03 502

Ansvarlig megler bistås av

Kristoffer Ottesen

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

kristoffer.ottesen@aktiv.no

Tlf: 465 03 502

Oppdragstaker

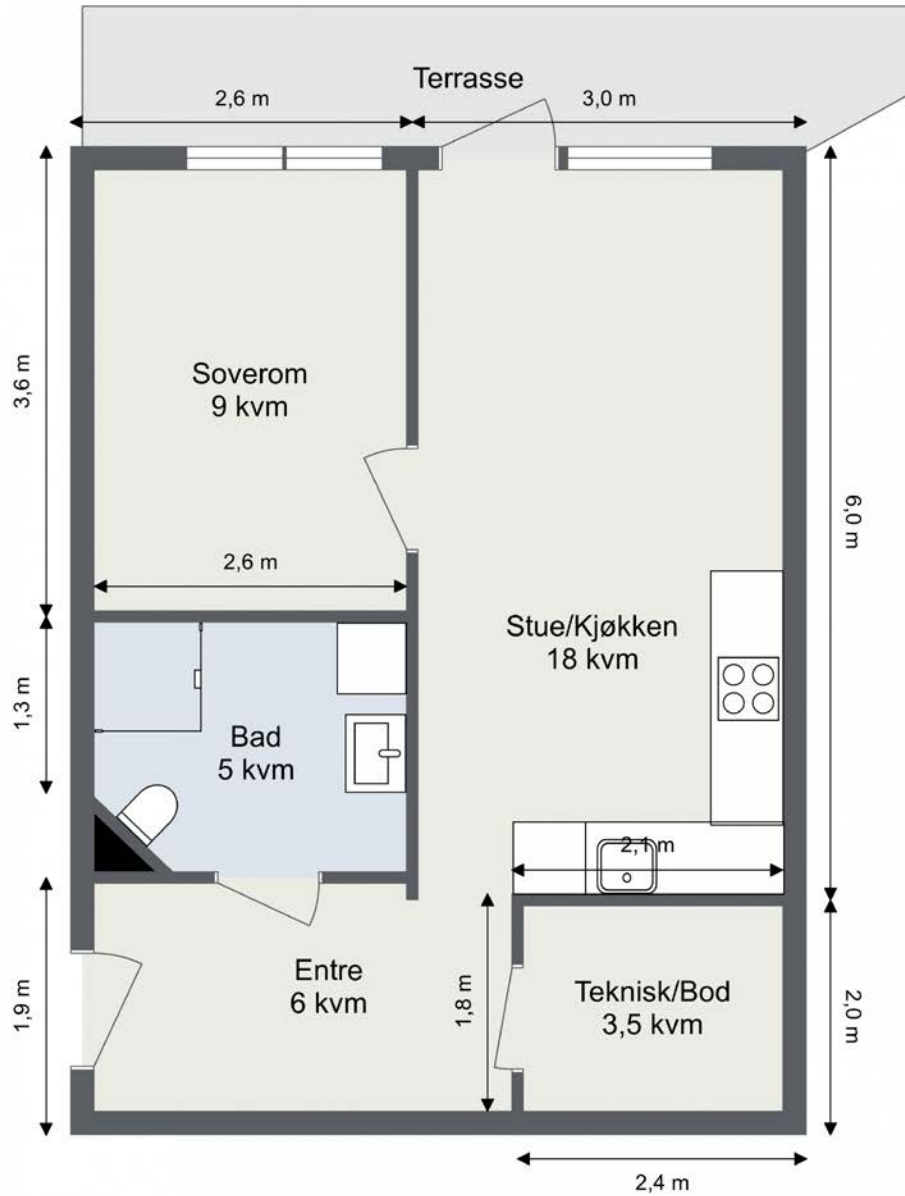
Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

30.03.2026

Tjernlia 39
Andelsnr: 13



Dolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



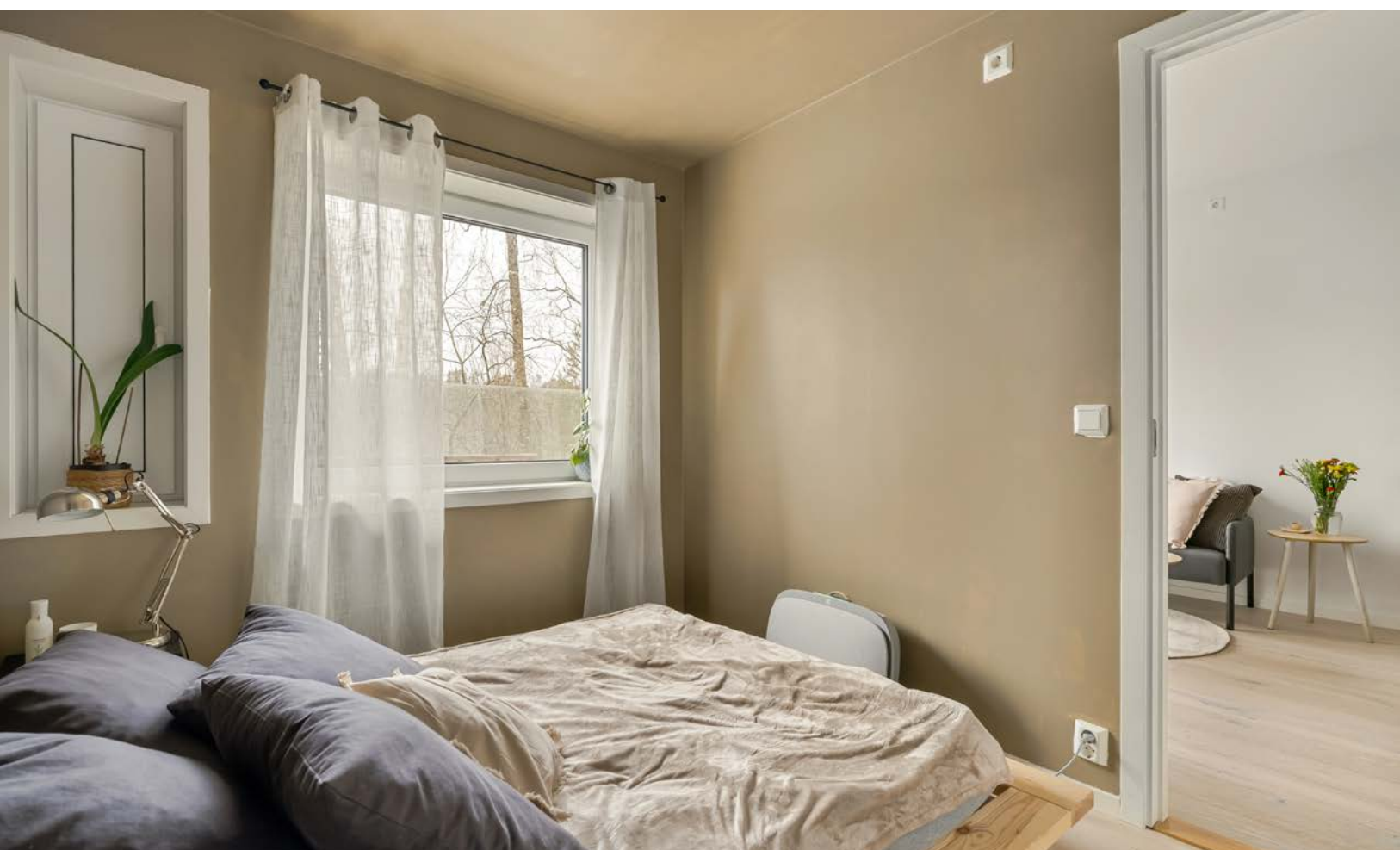
















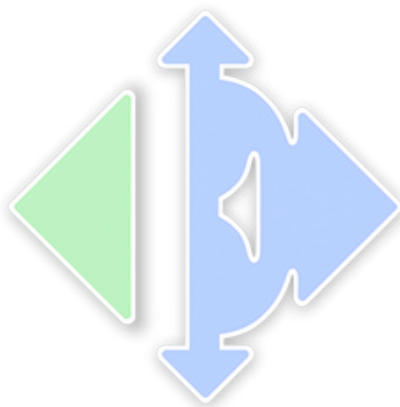






Vedlegg

Andelsleilighet
Tjernlia 39
1279 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Magnus Eriksen
Dato: 02/03/2026

Navestaveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
magnus@bolavi.no

Bolavi



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:172, Bnr: 217
Hjemmelshaver:	Farah Bouyambib
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	13
Byggeår:	2020
Tomt:	Eiet 6 500 m ²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Farah Bouyambib
Befaringsdato:	16.02.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Eiendommen ligger i enden av en lite trafikkert blindvei, det er asfalterte gang og parkeringsplasser, ellers div grøntareal med diverse beplantning

OM BYGGEMETODEN:

Firemannsbolig bygget i ferdigstilt i 2020 med støpt plate på mark, etasjeskille antatt oppført i trekonstruksjon. Underetasjen av firemannsboligen oppført med yttervegger av betong som utvendig er pusset. Resten av yttervegg er oppført i trekonstruksjon med liggende malt kledning. Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med malte karm. Vinduer er av type fastkarm, sidehengslet. Isolert ytterdør med brannmotstand B30 og lydklasse 38dB. Boligen har markplattning mot vest på 13 kvm, oppført i trekonstruksjon. Fundamentering er ukjent og ikke mulig å kontrollere, det er terrassebord på overside. Rekkverk i trekonstruksjon med glass

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighet i underetasje av en firemannsbolig fremstår med normal vedlikehold og slitasje. Det er avvik på fallforhold på bad og en del knirk i gulv, ellers anses leiligheten i normal stand

ANNET:

OPPVARMING:

-Gulvvarme i alle rom via fjernvarme

BOD OG PARKERING:

-Utvendig bod
-Parkeringsplass på oppstilt plass utenfor boligen

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-PropCloud.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

UNDER.ETG

Vegger: Slettmalt og fliser i dusjssone
Tak: Slettmalt
Gulv: Laminat og fliser på bad

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om ingen vesentlige endringer siden byggeår

FELLESKOSTNADER:

Tot. innev. måned pr 11.02.2026: Kr 12 896

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje	45			13
Utvendig bod		5		
SUM BYGNING	45	5		13
SUM BRA	50			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Under.etg:

-Entre, teknisk rom/bod, bad, soverom, stue og kjøkken

Utvendig:

-Ingen

BRA-e:

Under.etg:

-Ingen

Utvendig:

-Bod

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:

-Takhøyden i underetasje er målt til 2.28-2.65 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget/sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Farah Bouyambib

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Magnus Eriksen

Takstmann BMTF & Fagskoleingeniør

02/03/2026

Magnus Eriksen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2020

Slettmalt på vegger og fliser i dusjssone og slettmalt i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, veggghengt toalett, nedsenket dusj med glassdører. Avtrekksventil i tak, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

-Vindu og omramming i våtzone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på vindu og omramming

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme og sokkelflis, sluk i dusj.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles ikke 1:100 fall på gulv utenfor nedsenk som ikke er tilfredsstillende, fall rundt sluk har fall 1:50 som er ok. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 28mm, som er tilfredsstillende

Merknader:

- Fall på gulv er prosjektert med nedsenk. Krav til nedsenk er minimum 10mm. Da dette ikke er oppfylt, anses fall utenfor dusjssone som ikke tilfredsstillende
- Oppbrett ved terskel er under kravet på minimum 15 mm over ferdig gulv. For å kunne tilfredsstillende kravene til lav terskel etter preaksepterte ytelser, må det etableres fall mot sluk på minimum 1:100 over hele gulvflaten utenfor dusjssonen. Oppbrettet fungerer som en avgrensning som skal hindre at både bruks- og lekkasjevann renner ut av våtrommet
- Misfarget mykfuger i dusj som antydes å vær svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende eller manglende vedlikehold
- Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Tettesjikt av smøremembran

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon på soverom for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

-Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring

Merknader:

-Det er fremvist dokumentasjon for tettesjikt

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2020 og type er Blum.

Slettmalt og dekorfliser på vegger, slattmalt i taket og laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med kullfilter

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring

-Ventilator indikerer svakt trekk ved funksjonstest med papirark

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

-Ventilator trekker svakt ved test med papirark, selv på full hastighet. Ytterligere undersøkelser anbefales da redusert effekt kan påvirke inn klimaet negativt

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

PLANAVVIK:

-Planavvik målt med laser på gulv i unde.etg viser høydeforskjell på opptil 5mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Målte avvik er innenfor akseptert toleranse

GULV:

-Normal bruksslitasje iht alder og bruk. Det registreres glipper mellom gulv og listverk enkelte steder, samt knirk i guvet

VEGG/HIMLING:

-Normal bruksslitasje iht alder og bruk. Evt merker og skruehull kan forekomme

Merknader:

-Det er registrert en del knirk i gulvet samt glipper mellom gulv og listverk, noe som indikerer bevegelser i konstruksjonen og/eller alders- og slitasjerelaterte forhold

4. Vinduer og ytterdører**TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm, sidehengslet. Isolert ytterdør med brannmotstand B30 og lydklasse 38dB.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år.

Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har markplattning mot vest på 13 kvm, oppført i trekonstruksjon. Fundamentering er ukjent og ikke mulig å kontrollere, det er terrassebord på overside. Rekkverk i trekonstruksjon med glass

-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen, ingen tegn til svikt i konstruksjonen. Videre fremtidig vedlikehold må kunne forventes

Merknader:

-En del av glass på rekkverk mangler, selger opplyser om at dette er purret på til utbygger

6. VVS**TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er WC med innebygget sistene.
 Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bad, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
 -Stoppekran plassert i rørskap
 -Rørskap med drenering mot rom med sluk
 -Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken
 -Selger har fremlagt fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

Merknader:

-Vegghengt toalett har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn er heller ikke fremlagt. Toalettet ble installert etter krav til synliggjøring av lekkasje.
 -Det er ikke fremlagt dokumentasjon/FDV for innebygget sistene

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

200 liter varmtvannsbereder fra OSO, plassert på teknisk rom. Berederen er tilkoblet strøm via sikkerhetsbryter og plassert i rom med sluk.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2020
 Boligen har balansert ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom, tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er også luftespalter under dører som gir god luftgjennomstrømning i boligen.

-Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen
 -Aggregat er plassert på teknisk rom
 -Selger opplyser om at filter sist ble skiftet november 2025

Merknader:

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften.
 Vurdert i pkt. 2.1

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 01.11.2021

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2020

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på teknisk rom. Anlegget er åpent, det er totalt 13 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for el-anlegget

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygnings sakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Siste tilsyn utført 03.11.2021

-Ved kontroll ble det ikke funnet avvik

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklærings skjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det er fremvist godkjente tegninger for boligen datert 22.09.2016 som samsvarer med dagens bruk

Det er pålegg om ferdigstillelse av tiltaket før bebyggelsen kan få ferdigattest, dette gjelder følgende punkter:

- Plassering av snuhammer med støttemurer
- Plassering av avfallsbeholdere med støttemurer
- Parkeringsplass med støttemurer, delvis på nabos eiendom
- Lekeplass overside
- Støttemur vest for hus 1
- Sikring av skråning og terreng
- Uteplasser nord for hus 3-5 og hus 7-8
- Tilbygg bod øst for hus 8
- Terreng hus 1-2 og hus 6
- Uteplasser mot sør, hus 1-2 og hus 6
- Diverse fasadeendringer
- Ferdigstillelse av mangler skal være utbedret før 31.01.2027

FERDIGATTEST:

-Det er gitt brukstillatelse datert 05.08.2020, det er søkt om ferdigattest som har fått avslag datert 14.10.2021

BRANN OG SIKKERHET:

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringdagen
- Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
- Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 Bad Overflate gulv**

- Fall på gulv er prosjektert med nedsenk. Krav til nedsenk er minimum 10mm. Da dette ikke er oppfylt, anses fall utenfor dusjsone som ikke tilfredstillende
- Oppbrett ved terskel er under kravet på minimum 15 mm over ferdig gulv. For å kunne tilfredsstille kravene til lav terskel etter preaksepterte ytelser, må det etableres fall mot sluk på minimum 1:100 over hele gulvflaten utenfor dusjsonen. Oppbrettet fungerer som en avgrensning som skal hindre at både bruks- og lekkasjevann renner ut av våtrommet
- Misfarget mykfuger i dusj som antydes å vær svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende eller manglende vedlikehold
- Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug

2.1 Kjøkken Kjøkken

- Ventilator trekker svakt ved test med papirark, selv på full hastighet. Ytterligere undersøkelser anbefales da redusert effekt kan påvirke innneklimaet negativt
- Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

3.1 Andre rom

- Det er registrert en del knirk i gulvet samt glipper mellom gulv og listverk, noe som indikerer bevegelser i konstruksjonen og/eller alders- og slitaserelaterte forhold

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Vegghengt toalett har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn er heller ikke fremlagt. Toalettet ble installert etter krav til synliggjøring av lekkasje.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon/FDV for innebygget sistene

Takstmannens vurdering ved TG3:



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

Farah Bouyambib

Boligen

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

Tjernlia 39

1279 OSLO

0301-172/217/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Ja**

Takstmann beskrev at gulvet ikke heller ned slik retningslinjene tilsier (selv om gulvet i selve dusjen har godt nok slukrenn).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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?

♦ **Ja**

Veggen til uteboden deles med naboen, det var vannlekkasje der for noen år tilbake (det er gjort tiltak men jeg vet ikke hvordan de utførte arbeidet).

Manglende ventiler på utebod, borettslaget ba om utbedring til utbygger men fikk ikke dette.

Fukt/sopp eller lignende på badet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. 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**

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

♦ **Ja**

Det var noe arbeid hos en nabo i sameiet ved siden av som med feiltak klarte å miste en stor sten på terrassen.

Terrassen var heller ikke ferdigstilt ved overtakelse, mangler et glass samt innramming. Fasade var heller ikke ferdigstilt ved overtakelse av utbyggere. Borettslaget har derfor ferdigstilt noe av fasaden på egen regning.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Ja**

Ja, i fellesboder og uteboder hos naboene (jeg vet ikke hvordan de har løst det).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Skjeggkre, både i boligen og i borettslaget (2021).

Har mistanke om at de har returnert i nyere tid, men ikke rukket å utrede/avkrefte.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Tok kontakt med borettslaget som ba meg kontakte forsikringsselskapet som deretter ba borettslaget melde inn henvendelse på vegne av borettslaget. Hadde ikke flere tilfeller i årene deretter.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Kjøkkenviftene trekker ikke godt nok (vi har som borettslag meldt inn dette uten hell).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. 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?: 2022

Firmanavn: Elvia

Beskrivelse av arbeidet: Elvia har foretatt kontroll av elektriske anlegg på Tjernlia hvor det er mangler/avvik som må rettes opp.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Ja**

Uteområdene ble ikke ferdigstilt av utbyggerne som erklærte seg konkurs. Borettslaget måtte derfor ferdigstille på egenhånd, noen av boligene ble ikke ferdigstilt etter kommunale regler. Er usikker på hvordan dette nå er blitt løst.

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

♦ **Ja**

Jmfr spm 18. og mtp boligens parkeringssituasjon. Det har vært store uenigheter om hvor parkeringsplassen til boligen skal være, er usikker på hvordan dette ble løst ifht regelverk.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Jeg tror borettslaget mangler ferdigattester fra kommunen, det har vært en lang prosess på å ferdigstille på egenhånd etter at utbygger erklærte seg konkurs og borettslaget gikk i søksmål mot utbygger. Er usikker på om vi har fått ferdigattestene per dags dato.

22. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Selve søksmålet mot utbygger, ferdigstilling av fasader og manglende/gode nok parkeringsplasser for gjester. Stor vekst av Burot rundt borettslaget og terrassen, kan være utfordrende for allergikere.

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

♦ **Ja**

Pågående søksmål mot utbygger. Uenigheter rundt parkeringsplass til boligen og gjesteparkeringsplasser, jmf tidligere svar.

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

♦ **Ja**

Søksmål mot utbygger som fortsatt pågår, samt ferdigstilling av uteområder på borettslagets regning.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Dårlig ventilasjon på utebod (mangler ventil).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. 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.

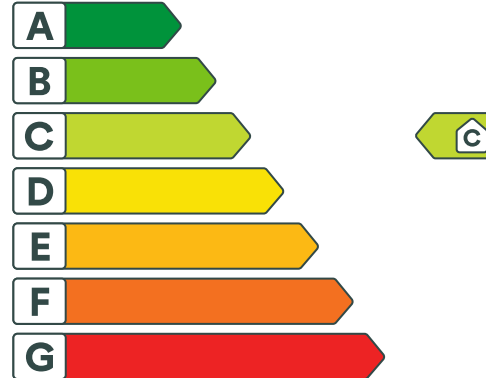
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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 Tjernlia 39, 1279 OSLO	
Dato for energimerking 21.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-262127
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300638073
Gårdsnummer 172	Bruksnummer 217
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer U0102



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 2020	Bygningstype Annet småhus
Bruksareal 44,0 m²	Oppvarmet bruksareal 44,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
138,44 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
138,44 kWh/m²

Totalt levert pr. år
6 091 kWh



Tjernlia 39, 1279 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Tjernlia 39, 1279 OSLO



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

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 urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: 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 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



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>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 11.02.26 Side 1 av 3

Tjernbo borettslag	Vår ref.: 1698/13	Fødselsdato eier: 23.05.1991
Tjernlia 39 A	Type: Borettslag frittstående	
1279 OSLO	Eiere: Farah Bouyambib	
Organisasjonsnr: 925 318 825	Andelsnr: 13	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 12 896

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN-lån	8 205
	Felleskostnader	3 783
	Renter felleslån	259
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	649

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	2 132 339	Gjeld siste årsoppg.:	2 132 339
Klient ajourf. lån:	79 612 000	Klient gj. s. årsoppg.:	78 712 000

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 32601110694, Den Gule banken / Sandnes Sparebank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.02.2026: 4.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 100

Saldo per 11.02.2026: 76 412 000

Andel av saldo: 2 067 728

Første termin: 30.06.2021Neste avdrag: 30.03.2031 (siste termin 31.12.2050)

Avdrag påløper fra 2031

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2031 utgjøre ca kr 5 180,00 per måned for denne boligen

Lånummer: 32607710480, Den Gule banken / Sandnes Sparebank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.02.2026: 4.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 99.2

Saldo per 11.02.2026: 2 300 000

Andel av saldo: 64 611

Første termin: 30.09.2023Neste avdrag: 30.03.2031 (siste termin 30.09.2050)

Avdrag påløper fra 2031

Det er ikke IN-ordning på lånet

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2031 utgjøre ca kr 164,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Jim Herolf Korsan

Adresse: Tjernlia 36

Postnr/-sted: 1279 OSLO

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 11.02.26 Side 2 av 3

Tjernbo borettslag	Vår ref.: 1698/13	Fødselsdato eier: 23.05.1991
Tjernlia 39 A	Type: Borettslag frittstående	
1279 OSLO	Eiere: Farah Bouyambib	
Organisasjonsnr: 925 318 825		

4: Særskilte opplysninger

Telefon: Mob.: 97513003
E-post: jim@korsan.no

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	2 132 339	Andre inntekter:	858
Annen formue:	31 389	Utgifter:	110 054	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	880 000
Andelsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2020		
Gårds/bruksnr:	172/217		
Bygningstype:	Firemannsbolig		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	9192.3

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	1259973
--------------	------------------------	-----------	---------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	30.09.2020	Første innflytting:	30.09.2020	SSBnr:	U0102
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

Ikke forkjøpsrett.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

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

TV/bredbånd: Avtale med Telenor Norge AS.

Vi tar forbehold om endringer. For nærmere informasjon ta kontakt med styret.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 11.02.26 Side 3 av 3

Tjernbo borettslag

Vår ref.: 1698/13**Fødselsdato eier:** 23.05.1991

Tjernlia 39 A

Type: Borettslag frittstående

1279 OSLO

Eiere: Farah Bouyambib**Organisasjonsnr:** 925 318 825**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Husordensregler for Tjernbo borettslag

Tjernbo BRL er andelseiernes (beboernes) eiendom. De er i fellesskap økonomisk ansvarlig for at eiendommen er i god stand. Alle utgifter dekkes av fellesutgiftene (husleien). Det er også beboerne som må skape de forholdene som sikrer at borettslaget er en trivelig plass å bo for alle.

Husordensreglene er noen få, enkle regler som det er i alles interesse å overholde. Reglene er vedtatt av generalforsamlingen, og gjelder som en del av husleiekontrakten. Den viktigste reglen er denne: vi skal alle utvise vanlig folkeskikk, og ikke være til plage eller sjenanse for andre beboere. Ta hensyn til naboene i forbindelse med private fester og arrangementer, og husk at radio/tv-lyd bærer langt når vinduer og dører står åpne.

Kjøring og parkering

Det er i Tjernbo borettslag tillatt å kjøre bil til og fra leilighetene. Bilene skal ikke bli stående mer enn absolutt nødvendig, dvs. den tiden det tar for av eller pålessing av varer el. Parkering utenfor oppmerkede parkeringsplasser eller garasjer skal ikke forekomme.

Garasjer

Beboere med garasje oppfordres til å benytte disse til parkering. Garasjene skal låses for å beskytte naboens eiendeler. Ingen andre enn andelseiere i borettslaget kan eie eller leie garasje på borettslagets område.

Parabol og/eller andre antenner

Det er i borettslaget tillatt å føre opp parabolantenners så fremt disse monteres under etasjeskiller mellom 1 og 2 etasje, samt at antennen ikke er til sjenanse for beboere i borettslaget. Øvrige antenner skal søkes styret for behandling før en evt. montering finner sted.

Kjæledyr

Det er tillatt å holde kjæledyr i borettslaget, såfremt det ikke er til utilbørlig sjenanse eller ulempe for andre beboere. Antall dyr av størrelse hund/katt i hver leilighet, er begrenset til 2 stk. Styret kan dispensere fra denne begrensningen for 6 måneder av gangen, etter søknad. Hunder skal ha merket halsbånd, og føres i bånd hele året. Katter må øremerkes. Ekskrementer skal plukkes opp og kastes i beboerens søppelkasse. Beboere med kjæledyr plikter å følge Oslo kommunes regler for dyrehold.

Søppel

Søppel skal sorteres i henhold til gjeldende instruksjoner fra Oslo kommune. Hageavfall, kvister og lignende skal ikke deponeres på borettslagets eiendom, men kjøres bort.

Ro og orden

Det skal være alminnelig ro i borettslaget mellom 23:00 og 07:00 alle dager. Arbeid med bruk av anleggsmaskiner, motorsager, motoriserte gressklippere el må ikke foregå mellom 20:00 og 08:00. Særskilte unntak kan gis ved henvendelse til borettslagets styre.

Tilbygg, påbygg, overbygg oppføring av boder etc.

Enhver forandring i form av bygg/påbygg på borettslagets eiendom skal søkes om via borettslagets styre.

Hugging av Trær

All hugging av trær skal godkjennes av styret før det hugges. Ved søknad om trefelling går styret/styremedlemmer på befaring og merker de trærne som det eventuelt gis tillatelse til å felle. Felling av trør som ikke er forhåndsgodkjent av styret, vil medføre et gebyr innkrevd av borettslaget på vegne av grunneier. Gebyrets størrelse vil avhenge av trefellingens omfang.

VEDTEKTER

for Tjernbo borettslag org. nr. 925 318 825

vedtatt på stiftelsesmøtet den 20.6.2020, sist endret den _____

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

(3) Fordelingsnøkkelen fastsettes ut fra bruksenhetens BRA.

(4) Fordeling av felleskostnadene skal skje ut fra fordelingsnøkkelen, likevel slik at fordelingen for andelen skal skje ved at 30 % av utgiftene fordeles med like store beløp på hver andel, mens de øvrige 70 % av utgiftene fordeles på hver andel etter fordelingsnøkkelen.

(5) Kostnader til tv/bredbånd fordeles likt pr. andel.

(6) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Veilaget Tjernlia

Borettslaget er ansvarlig for sin del av felleskostnader som snømåking, vedlikehold m.m. til veilaget i Tjernlia da dette er en privat vei som brukes av andelseierne.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Nabolagsprofil

Tjernlia 39 - Nabolaget Klemetsrud/Stensrud - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Maurtuveien Linje 515, 550	1 min	0.2 km
Mortensrud Linje 2, 3	8 min	3.5 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	8 min	4.3 km
Ljabru Linje 13, 19	9 min	4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min	12.8 km

Skoler

Klemetsrud skole (1-7 kl.) 164 elever, 11 klasser	5 min	0.5 km
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 30 klasser	16 min	1.4 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	16 min	1.4 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	11 min	7.5 km

Ladepunkt for el-bil

Mina Beiteplukksvei 101 - 11778	23 min
Mina Beiteplukksvei 101 - 11779	23 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

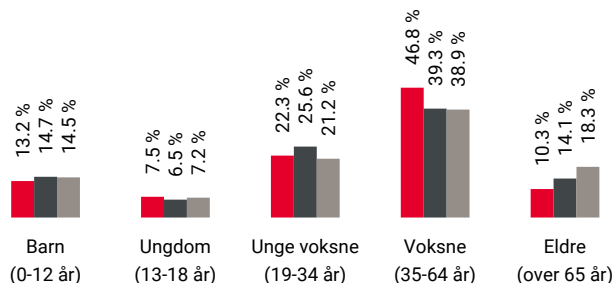
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Klemetsrud/Stensrud	825	321
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Slime Gård barnehage (1-5 år) 71 barn	18 min	1.5 km
Njordet barnehage (1-5 år) 54 barn	21 min	1.7 km
Blakkensvei barnehage (1-6 år) 58 barn	23 min	1.9 km

Dagligvare

Joker Klemetsrud PostNord, søndagsåpent	5 min	0.4 km
Rema 1000 Bjørndal Post i butikk, PostNord	15 min	1.3 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100



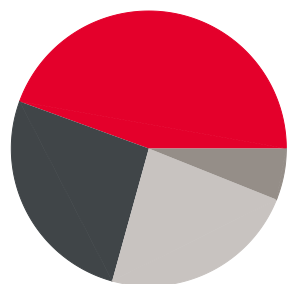
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

	Klemetsrud skole Aktivitetshall, ballspill	5 min	0.5 km
	Klemetsrud idrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	2 min	0.6 km
	Sport og Mosjon	7 min	
	Fitness24Seven Mortensrud Torg	8 min	

Boligmasse



- 44% enebolig
- 26% rekkehus
- 6% blokk
- 23% annet

«Naboene er tålmodige. Alle lever sitt og blander seg lite i andres saker.»

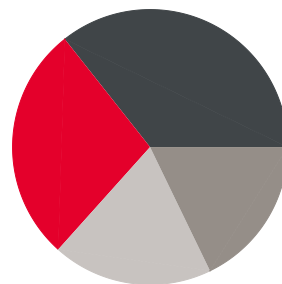
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Mortensrud Torg	7 min
	Bjørndal apotek	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

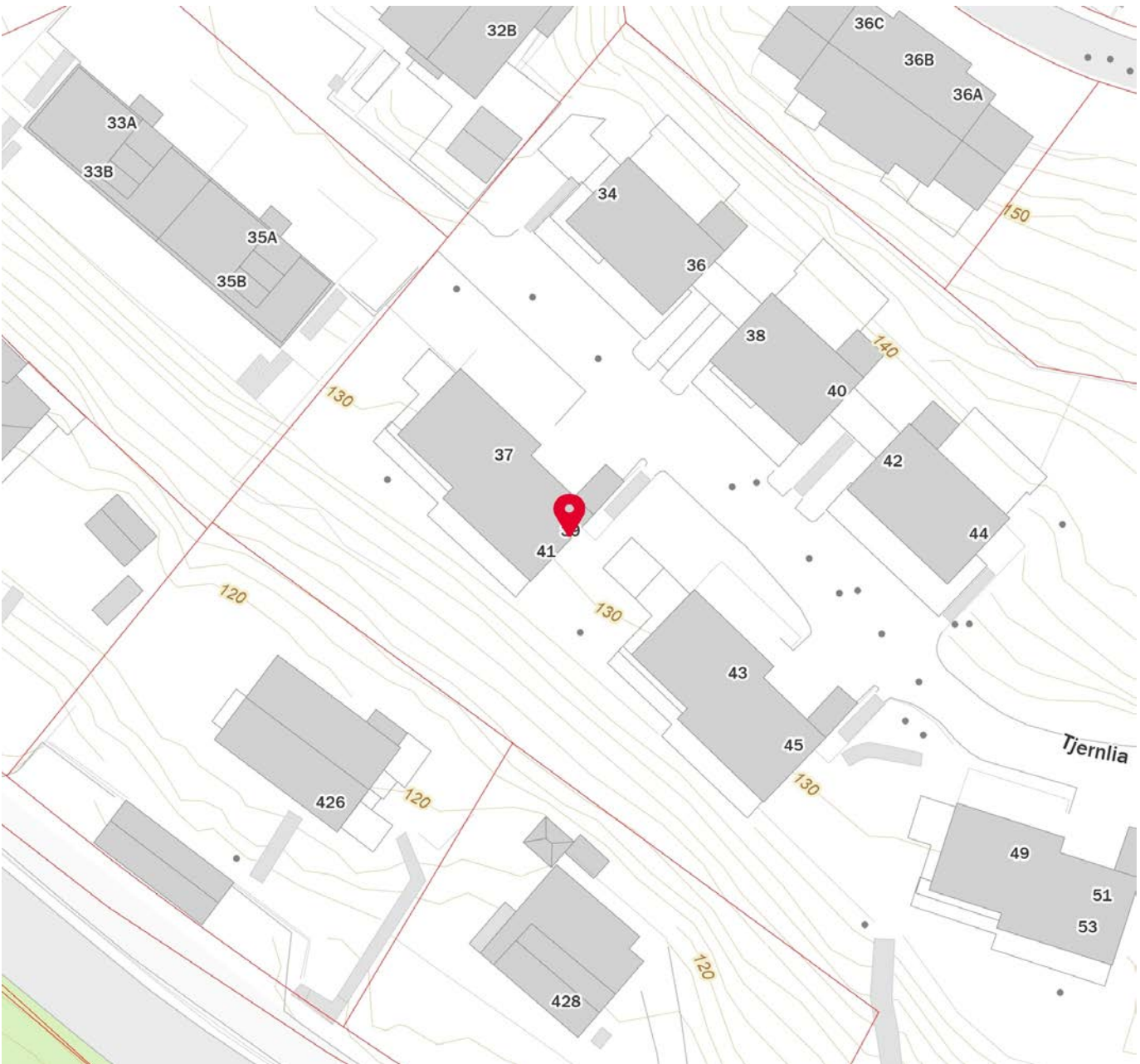



0% 47%

- Klemetsrud/Stensrud
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 nettkrenkelseser
- 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 kontraktssignering 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. Les mer på 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.



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



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: Tjernlia 39
1279 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer OttesenTelefon: 465 03 502
E-post: kristoffer.ottesen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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