

**aktiv.**



Jordstjerneveien 52F, 1283 OSLO

**Lys og lettstelt eierleilighet med  
vestvedt balkong og garasje plass.  
Barnevennlig og rolig beliggenhet.**



Eiendomsmeglerfullmektig MNEF/Partner

## Danyal Razzaq

**Mobil** 919 22 699

**E-post** danyal.razzaq@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 890 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 52 161,-  
**Omkostn.:** Kr 99 900,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 042 061,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 550,-  
**Selger:** Aras Ahmed

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2007  
**BRA-i/BRA Total** 82/86 kvm  
**Tomtstr.:** 4606.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 179, bnr. 97  
**Snr.** 30  
**Oppdragsnr.:** 1009250001

# Velkommen!

Velkommen til Jordstjerneveien 52 F!

Enkel og lettstelt leilighet i hyggelig sameie beliggende i rolige og barnevennlige omgivelser. Leiligheten ligger i 2. etg. og har gjennomgående gode rom, samt lagringsplass i både innvendig kott og utvendig bod. Fra stuen har leiligheten utgang til hyggelig og vestvendt balkong. I tillegg disponerer leiligheten egen garasje plass i fellesgarasjeanlegg. Dette er en fin mulighet for deg som er på jakt etter å finne en praktisk og god leilighet med kort vei til kollektivt knuepunkt på Mortensrud, samt senter med varert utvalg av forretninger osv.

Høydepunkt:

- Vestvendt balkong
- Garasje plass
- Lagringsplass
- Store vindusoverflater i stue
- Gangavstand til kollektivt knutepunkt, Senter Syd og Mortensrud Torg
- Barnevennlig og rolig beliggenhet



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	39
Egenerklæring .....	62
Budskjema .....	99



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 82 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 86 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 82 m<sup>2</sup> Entré/gang, bad, kott, 2 soveom, kjøkken og stue

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

2.Etasje: Entré/gang, bad/wc, kott, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til vestvendt balkong på ca. 8 m<sup>2</sup> (TBA).

Garasjeplan: 1 kjellerbod på ca. 4 m<sup>2</sup> (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4606.5 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Jordstjerneveien 52F ligger i rolige og barnevennlige omgivelser på Mortensrud. Her bor du sentralt med bl.a. knutepunkt for kollektivtransport (Mortensrud T), Senter Syd og Mortensrud Torg kun en kort spasertur unna. Fra Mortensrud T har du også enkel tilgang til en rekke bussruter, se <https://www.ruter.no> for mer informasjon ut fra ditt

behov. Det er også togforbindelse fra Hauketo, og toget bruker ca. 10 minutter til Oslo S.

På Senter Syd finner du en rekke ulike forretninger, blant annet baker, apotek, Coop Extra, bokhandel, vinmonopol, Dressmann, Jernia, Mester Grønn, Nille, Normal, Synsam etc. På Mortensrud Torg beliggende rett ved senteret finner du bl.a. stor Kiwi-butikk, Bazaar, tannlege, frisør, trafikkskole m.m. Her har du alt du trenger i hverdagen like i nærområdet! Det er også verdt å ta turen til nyåpnede Holmlia senter som har blitt et fint tilskudd i bydelen. Holmlia senter ligger kun en kort kjøretur unna, evt. en kort busstur med buss nr. 73. Ønsker du ytterligere shoppingmuligheter er sentre som Lambertseter, Bryn, Manglerud, Kolbotn m.fl. gode alternativer som du finner en liten kjøretur unna.

Bydelen har et godt tilbud av trenings- og fritidsaktiviteter for små og store. På Mortensrud finner du treningssenter, ridesenter og et rikt utvalg av turområder både sommer og vinter. Med 18 hulls golfbane på Grønmo og alpinbakke på Sloreåsen og Leirskallen ligger forholdene til rette for en aktiv hverdag. Det er kort vei til Østmarka med flotte skiløyper om vinteren og bademuligheter om sommeren. Både Hvervenbukta og Ingierstrand ligger i nærheten for de som vil benytte seg av to av Oslos mest populære badestrender. Om vinteren kan man ta seg en tur i slalåmbakken på Ljan. På Holmlia finner du idretts- og svømmehall samt flere kunstgressbaner.

Skoler i alle klassetrinn og barnehager ligger i nærområdet. Av skoler finner man Mortensrud, Lofsrud, Stenbråten, Hauketo og Bjørnholt skole i tillegg finnes både Nordstrand- og Bjørnholt videregående skole. Av barnehager kan man velge mellom Lofsrud barnehage og Rudshøgda barnehage i umiddelbar nærhet.

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

#### **Bygningssakkyndig**

Norsk Taksering AS

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Selveierleilighet i boligblokk oppført i 2007. Datidens byggeforskrift ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 2.etg og består av entré/gang, bad/wc, kott, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til vestvendt balkong på ca. 8 m<sup>2</sup>. Leiligheten disponerer i tillegg 1 kjellerbod på ca. 4 m<sup>2</sup>

og 1 garasje plass. Leiligheten har vært utleieobjekt siden 2009. Det er påvist avvik og slitasje på gulvflater, overflater, kjøkkeninnredning og på bad/wc. Det er opplyst at boligen har skadedyr av typen veggdyr. Ingen vesentlig standardheving i senere i tid.

Boligblokk over 3 etasjer og garasjeanlegg i underetasje oppført i 2007. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Asfaltert dekke i garasjeanlegg. Grunnmur, bærende konstruksjoner, leilighetsskillende vegger og etasjeskillere i betong. Etasjeskillere i betongelementer med synlig v-skjøt. Yttervegger i utfyllende bindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Saltak takkonstruksjon i treverk tekket med takstein. Takrenner, nedløp og beslag i stål. Taket ble kun visuelt besiktiget fra bakkeplan. Adkomst til leiligheten via utvendig trapp til felles svalgang. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2007. Hvit profilert brann- og lydklassifisert entrédør (B30/35db) med kikkehull fra byggeår. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2007. Vestvendt balkong på ca. 8 m<sup>2</sup>. Balkong i trekonstruksjon med spaltegulv i impregnert treverk og rekkverk i malt treverk.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Nei

Beskrivelse: Det var med forbenelse med leietaker flytting i 2022

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Går 5 % økning av nåværende felleskostnader fra 01.02.2025

Tilleggs kommentar:

Jeg kjenner ikke til så mye i leiligheten pga at jeg har leide ut helt siden 2009 og det var alltid leietaker som bodde i leiligheten og ikke endret på noe siden den er bygget.. alt er fra bygge året uten endring..

#### **Innhold**

2. etasje: Entré/gang, bad/wc, kott, 2 soverom, kjøkken og stue

Leiligheten disponerer kjellerbod i garasjeanlegget.

#### **Standard**

Overflater:

Gulv med eikeparkett i entré/gang, kott, kjøkken, stue og i begge soverom. Vegger består hovedsakelig av malte plater og malt puss/betong (slette flater).

Himlinger med malte betongelementer i alle rom med unntak av våtrom. Hvite glatte formpressede innerdører fra byggeår. Malte karmen og dørgerikter. Garderobeskap med hvite glatte fronter i begge soverom.

#### Stue:

Lys stue med store vindusoverflatere og utgang til egen veranda. Stuen har plass til både spisebord og sofainnredning.

#### Kjøkken:

Takhøy kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter i eik. Laminert benkeplate som delvis er belagt med folie i immitert marmor. Belysning under overskaper gir godt arbeidslys til kjøkkenbenk. Generelt god skap og benkeplass. Frittstående hvitarer som kjøøl/frys og oppvaskmaskin, og integrert komfyr med platetopp.

#### Bad:

Romslig bad fra byggeår levert av utbygger. Flislagt gulv med varmekabler, vegger kledd med fliser og nedsenket himling med malte plater.

Badt inneholder gulvmontert toalett, servantinnredning, overskap med laminerte fronter, dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører og opplegg til vaskemaskin/tørketrommel.

#### Soverom:

Leiligheten inneholder to gode soverom, begge med garderobeskap.

Leiligheten har en praktisk kott innvendig for lagringsmuligheter.

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

#### Forhold som har fått TG2:

##### Vinduer:

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2007.

Det er påvist avvik:

- Nær halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje på vinduskarmer og belistning. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

##### Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### Dører:

Hvit profilert brann- og lydklassifisert entrédør (B30/35db) med kikkehull fra byggeår.  
Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2007.

Det er påvist avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig bruksslitasje. Det må forventes høyere varmetap fra balkongdøren sammenlignet med balkongdør fra nyere dato. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonge:

Vestvendt balkong på ca. 8 m<sup>2</sup>. Balkong i trekonstruksjon med spaltegulv i impregneret treverk og rekkverk i malt treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,91 m.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,91 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon:

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

Radon aktsomhetsgrad for området er moderat til lav.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre da bygningen ble oppført. Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger. Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuell radon eksponering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører:

Hvite glatte formpressede innerdører fra byggeår. Malte karmen og dørgerikter.

Det er påvist avvik:

- Stedvis bruksslitasje på dørblader, karmen/listverk og terskler.

Konsekvens/tiltak:



- Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater vegger og himling (bad):

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Påvist svertesopp på flisfuger og silikonfuger. Stedvis slitasje og misfarging på flisfuger.

Konsekvens/tiltak:

- Overflater må utbedres eller skiftes.

- Fuger bør skiftes ut.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

Overflater Gulv (bad):

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 30 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 11 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/buling kan eksistere uten at dette blir registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Svertesopp er registrert

Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Påvist svertesopp på flisfuger og silikonfuger. Stedvis slitasje og misfarging på flisfuger.

Konsekvens/tiltak:

- Overflater må utbedres eller skiftes.

- Det må foretaes lokal utbedring

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Sluk, membran og tettesjikt (bad):

Plastsluk med klemring i dusjsone. Det er påført smøremembran. Ukjent type membran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er 18 år gammelt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at badet har begrenset levetid, normalt er dette 15 til 25 år avhengig av kvalitet og bruk. Sluket var ikke rengjort til befaringsdagen, som gjør det vanskelig å vurdere membran. Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelsen av membran.

Konsekvens/tiltak:

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. En må på sikt forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Sanitærutstyr og innredning:

Gulvmontert toalett, servantinnredning og overskap med laminerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, speil og lysarmatur. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Vannfordelerskap rør-i-rør system.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Servantinnredning og overskap har svelleskader. Bunnplate i servantskapet er fuktskadet. Dørgerikter er svelleskadet. Dusjdører mangler subbelister. Speil over servant er slitt.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

Normalt vedlikehold må påregnes. Det må påregnes utskiftning av servantinnredning, overskap og speil.

Ventilasjon (bad):

Mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Avtrekksventil er tilsmusset/tett.

Konsekvens/tiltak:

- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter i eik e.l. Laminerte benkeplater som er delvis belagt med folie. Malte flater og plater over kjøkkenbenk.

Benkebelysning oppunder overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Frittstående kjøle-/fryseskap. Integrert platetopp og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er påvist andre avvik:

- Synlig bruksslitasje på fronter, benkeplater og hvitevarer. Skade på folie over benkeplater. Svertesopp på benkeplate bak platetopp og oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- De påviste skader må utbedres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes

Avtrekk (kjøkken):

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Det er påvist andre avvik:

- Ventilatoren er tilsmusset.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Ventilator og filter må rengjøres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg:

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskapet er lokalisert i kott: 4x25 A hovedsikring, digital strømmåler og 7 fordelingskurser med automatsikringer. Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2007

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

Ukjent. Det foreligger ingen informasjon/dokumentasjon.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja. Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG3:

Overflater:

Gulv: Eikeparkett i entré/gang, kott, kjøkken, stue og i begge soverom.

Vegger: Hovedsakelig malte plater og malt puss/betong (slette flater).

Himling: Malte betongelementer med synlig v-skøt i alle rom med unntak av våtrom.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Synlig bruksslitasje/bruksmerker på gulv og overflater i alle rom. Svelleskadet parkett i entré/gang og fuktskadet parkettgulv i kjøkken. Det er opplyst at boligen har skadedyr av typen veggdyr.

Konsekvens/tiltak:

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Leiligheten har skadedyr og må saneres. Fuktskadet parkettgulv må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Leiligheten disponerer egen garasje plass i felles garasjeanlegg. Det er kun tillatt å parkere i garasjeanlegget for beboere med anvist plass, samt besøkende på merkede gjesteparkeringsplasser.

### **Forsikringsselskap**

Tryg Forsikring

### **Polisenummer**

6590818

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter



gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

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

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming med radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

### **Info energiklasse**

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

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 3 890 000

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 172 543

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 690 171

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Eierbrøk**

82/3000

**Felleskostnader inkluderer**

Styrehonorar, forretningsfører, felles vedlikehold, felles forsikringer, kommunale avgifter, energi/fyring, TV/bredbånd og andre driftskostnader. Forretningsfører informerer om at felleskostnadene øker med 5% fra 01.02.2025.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 550

**Andel Fellesgjeld**

Kr 52 161

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

06.01.2025

**Andel fellesformue**

Kr 19 580

**Andel fellesformue dato**

06.01.2025

# Sameiet

## Sameienavn

Eierseksjonssameiet Ridderlia Mortensrud

## Organisasjonsnummer

991219595

## Om sameiet

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Ridderlia Mortensrud. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 13.03.2007.

Sameiet består av 36 boligseksjoner på eiendommen gnr. 179, bnr. 97 i Oslo kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av bod og parkeringsplass til hver seksjon, jf vedlegg til vedtektene.

## Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208035355

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,35%

Restsaldo 1 908 212,00

Innfrielsesdato: 30.11.2030

Type rente: Flytende rente

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

## Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

## Regnskap/budsjett

Styrets arbeid 2023:

Det har vært et roligere år i Ridderlia sameie uten store vedlikeholdsprosjekter eller investeringer. Vi har avholdt åtte styremøter.

Dugnad:

Det ble arrangert både vårdugnad og høstdugnad. Det ble ryddet, raket og klippet i uteområdet og benker pusset og beiset. Styret er godt fornøyd med oppslutningen fra beboere, og vi synes det en fin anledning til å bli bedre kjent med beboerne i Ridderlia.

#### Vaktmester oppgaver:

Styret har klippet gress og busker, plantet nye planter samt ryddet og stelt uteområdet gjennom hele sommeren. I løpet av året har styret også skiftet lyspærer, plukket søppel i garasjene, i fellesområder og i noe grad strødd gangveien ved glatt føre. Gjennom året er noen av de utvendige lampene skiftet, og den jobben bestiller vi fra Kolbotn Elektro.

#### Renhold og rydding:

Garasjene ble børstet og vasket i april av firmaet Alliansen Renhold. Styret bestilte en stor container i mai hvor beboerne enkelt kunne kaste og få kjørt bort skrot og annet de har samlet opp.

#### Vedlikehold og kontroll:

- a) Det er ikke foretatt noen større vedlikeholdsarbeid i 2023.
- b) Sameiet fortsetter samarbeidet med Stanley Security. Kameraer er helt nødvendig for å følge opp påkjørsler og avvik på portene.

Styret planla en sommerfest i august, men den ble avlyst pga dårlige værutsikter.

#### Uønsket opphold i garasjene:

I flere måneder ble det observert unge menn som brukte garasjene (mest i nr 50) som oppholdsrom for å røyke. Dette skjedde ofte om natten. Etter hvert fikk styret opp oppslag hvor vi minnet om at det er røykeforbud i garasjene. I tillegg erklærte vi ukjent ungdom uønsket i våre garasjer. I løpet av høsten har denne trafikken forsvunnet.

#### Nettside:

Ridderlia.lettstyrt.no har også dette året vært et greit styringsverktøy og er en viktig kommunikasjonsside for styret til våre beboere og seksjonseiere. I løpet av våren 2024 vil vi likevel bytte over til Vibbo.no som driftes av OBOS. Mer informasjon vil bli gitt i etterkant av årsmøtet onsdag 7.mars.

#### Økning av fellesutgiftene:

I løpet av året har styret økt fellesutgiftene en gang med 15%. Økningen skyldes den betydelige økningen i prisen på fjernvarme i fjor vinter.

#### KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024:

##### Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

##### Energikostnader:

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar

dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

#### Forsikring:

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ridderlia Mortensrud Es.

#### Felleskostnader:

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 14 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

#### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 179, bruksnummer 97, seksjonsnummer 30 i Oslo kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/179/97/30:

18.12.2006 - Dokumentnr: 637913 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:40

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:41

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:42



Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:43  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:44  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:45  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:46  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:47  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:48  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:49  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:50  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:51  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:52  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:53  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:54  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:55  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:56  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:57  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:58  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:59  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:60  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:61  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:62  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:63  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:64  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:65  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:66  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:67  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:68  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:69  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:70  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:71  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:72  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:73  
Bestemmelse om garasjeplass/parkering  
Kan ikke slettes uten samtykke  
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:97  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2006 - Dokumentnr: 637913 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:75  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:76  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:77  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:78  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:79  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:80

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:81  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:82  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:83  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:84  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:85  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:86  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:87  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:88  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:89  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:90  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:91  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:92  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:93  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:94  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:95  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:96  
Bestemmelse om garasjeplass/biloppstillingsplass  
Kan ikke slettes uten samtykke  
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:97  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2006 - Dokumentnr: 637913 - Erklæring/avtale  
Bestemmelser om garasjeplasser  
Kan ikke slettes uten samtykke  
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:97  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2006 - Dokumentnr: 637913 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:40  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:41  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:42  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:43  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:44  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:45  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:46  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:47  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:48  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:49  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:50  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:51  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:52  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:53

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:54  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:55  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:56  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:57  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:58  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:59  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:60  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:61  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:62  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:63  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:64  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:65  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:66  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:67  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:68  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:69  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:70  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:71  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:72  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:73  
Bestemmelse om adkomstrett  
Kan ikke slettes uten samtykke  
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningssetaten  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:97  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2006 - Dokumentnr: 637913 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:75  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:76  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:77  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:78  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:79  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:80  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:81  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:82  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:83  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:84  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:85  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:86  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:87  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:88  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:89  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:90

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:91  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:92  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:93  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:94  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:95  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:96  
Bestemmelse om adkomstrett  
Kan ikke slettes uten samtykke  
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:97  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2006 - Dokumentnr: 637913 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om adkomstrett  
Kan ikke slettes uten samtykke  
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:97  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2006 - Dokumentnr: 637913 - Bruksrett  
Bruksrett  
Gjensidig bruksrett av ball/lekeplasser  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:97  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2006 - Dokumentnr: 637913 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om vann og kloakkledning  
Kan ikke slettes uten samtykke  
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:97  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2007 - Dokumentnr: 124641 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om felles drifts- og vedlikeholdsansvar for 24 innvendige  
parkeringsplasser i gnr 179 bnr 97.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:97  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2007 - Dokumentnr: 124653 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:101  
Bestemmelse om drift og vedlikeholdsplikt for felles veiankomst.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:97

Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2007 - Dokumentnr: 124706 - Bruksrett

Rettighetshaver: Løren Infrastruktur AS

Org.nr: 989 537 725

Bestemmelse om rett til fremføring og reservasjon av kapasitet for digitale signaler på internt kabelnett.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:97

Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2007 - Dokumentnr: 416467 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:98

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.2007 - Dokumentnr: 255995 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 30

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 82/3000

17.03.2008 - Dokumentnr: 223833 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:102

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:103 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:103 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:103 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:103 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:103 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:103 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:103 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:103 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:103 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:103 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:103 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:103 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:103 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:103 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:103 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:103 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:103 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:103 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:103 Snr:19





Bruksrett til ballplasser/lekeplasser  
Gjelder denne registerenheten med flere

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 21.10.2008 som omfatter oppføring av blokk/terrassehus.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

21.10.2008.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med tilhørende anlegg.

Kommuneplanen 2015–2030, vedtatt av bystyret 23.09.2015

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

V110805: Mindre vesentlig endring av S-2955 og sak 485/93 for del av gnr.179 bnr.29,30 og 31. Vedtatt 11.08.2005

S-2955: Reguleringsplan med reg.best. for 179/2 m.fl.,Rudene vest, Klemetsrud,Søndre Nordstrand,som reguleres til byggeområde for boliger, off.bygninger og forr/kontor, off.trafikkområde, friområde og spesialområde. m.m. Vedtatt 20.01.1988.

#### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

## Budgivning

### Budgivning i forbrukerforhold

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

### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 890 000 (Prisantydning)

---

52 161 (Andel av fellesgjeld)

---

3 942 161 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

98 550 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

99 900 (Omkostninger totalt)

110 300 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
113 100 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 042 061 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 052 461 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 055 261 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 99 900

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse,

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 80 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 59 345,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger, markedspakke, oppgjørshonorar, tilretteleggingshonorar og 1 visning. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 35 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Dersom det er utført mindre enn 10 timers arbeid, faktureres et rimelig vederlag tilsvarende 3 300 kr pr. time. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Danyal Razzaq  
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF/Partner  
danyal.razzaq@aktiv.no  
Tlf: 919 22 699

### **Ansvarlig megler**

Eivind Braastad  
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF  
eivind.braastad@aktiv.no  
Tlf: 986 30 821

Skjøren & Partners AS, Østensjøveien 79  
0667 OSLO  
Tlf: 227 62 850

### **Salgsoppgavedato**

21.01.2025

























# Vedlegg




# Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Jordstjerneveien 52 F, 1283 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 179, bnr. 97, snr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m<sup>2</sup> BRA-i: 82 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.01.2025

Rapportdato: 19.01.2025

Oppdragsnr.: 13372-4002

Referansenummer: WO9053

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Kim Edvard Johansen



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

## Norsk takst

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



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

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

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



### Rapportansvarlig

Kim Edvard Johansen  
Uavhengig Takstingeniør  
kej@norsktaksering.no  
977 88 440



NITO



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i boligblokk oppført i 2007. Datidens byggeforskrift ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 2.etg og består av entré/gang, bad/wc, kott, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til vestvendt balkong på ca. 8 m<sup>2</sup>. Leiligheten disponerer i tillegg 1 kjellerbod på ca. 4 m<sup>2</sup> og 1 garasje plass.

Leiligheten har vært utleieobjekt siden 2009. Det er påvist avvik og slitasje på gulvflater, overflater, kjøkkeninnredning og på bad/wc. Det er opplyst at boligen har skadedyr av typen veggdyr. Ingen vesentlig standardheving i senere i tid.

## Selveierleilighet - Byggeår: 2007

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk over 3 etasjer og garasjeanlegg i underetasje oppført i 2007. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Asfaltert dekke i garasjeanlegg. Grunnmur, bærende konstruksjoner, leilighetsskillende vegger og etasjeskillere i betong. Etasjeskillere i betongelementer med synlig v-skjøt. Yttervegger i utfyllende bindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Saltak takkonstruksjon i treverk teknet med takstein. Takrenner, nedløp og beslag i stål. Taket ble kun visuelt besiktiget fra bakkeplan. Adkomst til leiligheten via utvendig trapp til felles svalgang. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2007. Hvit profilert brann- og lydklassifisert entrédør (B30/35db) med kikkehull fra byggeår. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2007. Vestvendt balkong på ca. 8 m<sup>2</sup>. Balkong i trekonstruksjon med spaltegulv i impregneret treverk og rekkverk i malt treverk.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Eikeparkett i entré/gang, kott, kjøkken, stue og i begge soverom. Vegger: Hovedsakelig malte plater og malt puss/betong (slette flater). Himling: Malte betongelementer med synlig v-skjøt i alle rom med unntak av våtrom. Hvite glatte formpressede innerdører fra byggeår. Malte karmen og dørgeriker. Garderobeskap med hvite glatte fronter i begge soverom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc fra byggeår levert av utbygger. Flislagt gulv med varmekabler, vegger kledd med fliser og nedsenket himling med malte plater. Gulvmontert toalett, servantinredning og overskap med laminerte fronter, heldekkende servant, ettgrepsservantarmatur, speil og lysarmatur. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Vannfordelerskap rør-i-rør system.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter i eik e.l. Laminerte benkeplater som er delvis belagt med folie. Malte flater og plater over kjøkkenbenk. Benkebelysning oppvaskum i rustfritt stål og ettgrepsservantarmatur. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Frittstående kjøle-/fryseskap. Integrrert platetopp og stekeovn. Kjøkkentilator med avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Oppvarming med radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg. Vannrør i kobber og plast type rør-i-rør fra byggeår. Innvendige avløpsrør er av pvc/plast. Mekanisk avtrekk med tilluft via luftespalter i vinduer og veggventiler. Elektrisk oppvarming med varmekabler på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon. Tv- og internett tilknytning. 230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringskapet er lokalisert i kott: 4x25 A hovedsikring, digital strømmåler og 7 fordelingskurser med automatsikringer. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

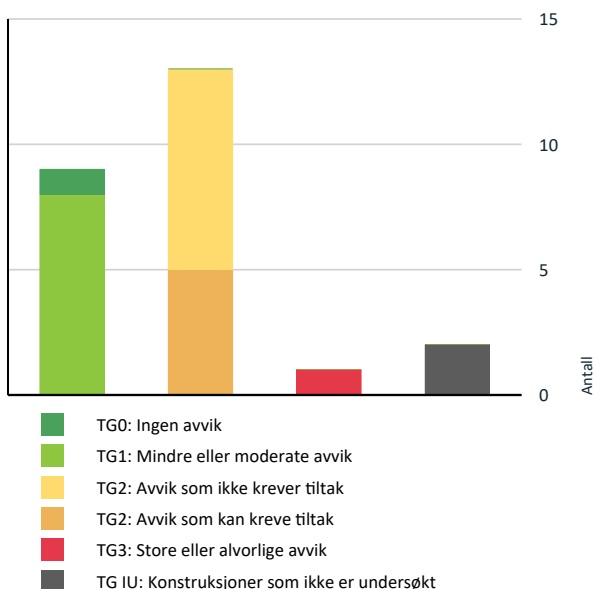
### Selveierleilighet

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

Det foreligger byggetegning datert 22.12.2005.

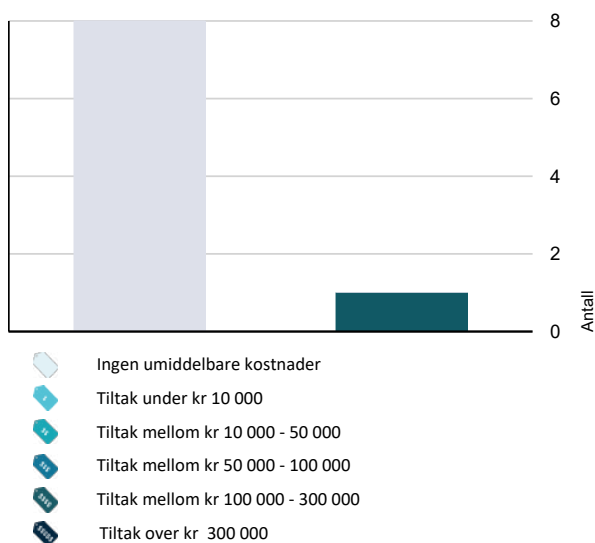
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

## Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

---

! **Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

---

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

---

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET



**Byggeår**  
2007

**Kommentar**  
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og  
Infoland.

**Standard**  
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2007.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist andre avvik:

Nær halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje på vinduskarmer og belistning. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Dører

Hvit profilert brann- og lydklassifisert entrédør (B30/35db) med kikkehull fra byggeår. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2007.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig bruksslitasje. Det må forventes høyere varmetap fra balkongdøren sammenlignet med balkongdør fra nyere dato. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong på ca. 8 m<sup>2</sup>. Balkong i trekonstruksjon med spaltegulv i impregneret treverk og rekkverk i malt treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca.



# Tilstandsrapport

0,91 m.

#### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,91 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 10 Andre utvendige forhold

Boligblokk over 3 etasjer og garasjeanlegg i underetasje oppført i 2007. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Asfaltert dekke i garasjeanlegg. Grunnmur, bærende konstruksjoner, leilighetsskillende vegger og etasjeskillere i betong. Etasjeskillere i betongelementer med synlig v-skjøt. Yttervegger i utfyllende bindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Saltak takkonstruksjon i treverk teknet med takstein. Takrenner, nedløp og beslag i stål. Taket ble kun visuelt besiktiget fra bakkeplan. Adkomst til leiligheten via utvendig trapp til felles svalgang. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, antas utført iht. datidens forskriftskrav.

## INNVENDIG

## TG 3 Overflater

Gulv: Eikeparkett i entré/gang, kott, kjøkken, stue og i begge soverom.

Vegger: Hovedsakelig malte plater og malt puss/betong (slette flater).

Himling: Malte betongelementer med synlig v-skjøt i alle rom med unntak av våtrom.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Synlig bruksslitasje/bruksmerker på gulv og overflater i alle rom. Svelleskadet parkett i entré/gang og fuktskadet parkettgulv i kjøkken. Det er opplyst at boligen har skadedyr av typen veggdyr.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

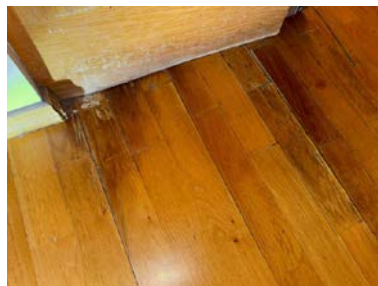
Leiligheten har skadedyr og må saneres. Fuktskadet parkettgulv må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

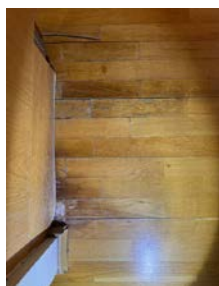
# Tilstandsrapport



Riper parkettgulv



Fuktskadet parkettgulv



Fuktskadet parkettgulv

## **TG 1** Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

## **TG 2** Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for området er moderat til lav.

### Vurdering av avvik:

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

Det var ikke krav til radonsperre da bygningen ble oppført. Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuell radon eksponering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## **TG 2** Innvendige dører

Hvite glatte formpressede innerdører fra byggeår. Malte karmen og dørgerikter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis bruksslitasje på dørblader, karmen/listverk og terskler.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap med hvite glatte fronter i begge soverom.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

Bad/wc fra byggeår levert av utbygger. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, membran etc.

### 2. ETASJE > BAD/WC

#### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Påvist svertesopp på flisfuger og silikonfuger. Stedvis slitasje og misfarging på flisfuger.

##### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Fuger bør skiftes ut.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

### 2. ETASJE > BAD/WC

#### 1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 30 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 11 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Svertesopp er registrert

Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Påvist svertesopp på flisfuger og silikonfuger. Stedvis slitasje og misfarging på flisfuger.

##### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det må foretaes lokal utbedring

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

# Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 105 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 116 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 135 mm topp slukrist i dusjsone

## 2. ETASJE > BAD/WC

### Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone. Det er påført smøremembran. Ukjent type membran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

#### Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er 18 år gammelt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at badet har begrenset levetid, normalt er dette 15 til 25 år avhengig av kvalitet og bruk. Sluket var ikke rengjort til befaringsdagen, som gjør det vanskelig å vurdere membran. Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelsen av membran.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

En må på sikt forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).



Plastsluk med klemring i dusjsone

## 2. ETASJE > BAD/WC

### Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Gulvmontert toalett, servantinnredning og overskap med laminerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, speil og lysarmatur. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og håndduj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Vannfordelerskap rør-i-rør system.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Servantinnredning og overskap har svelleskader. Bunnplate i servantskapet er fuktskadet. Dørgerikter er svelleskadet. Dusjdører mangler subbelister. Speil over servant er slitt.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Normalt vedlikehold må påregnes. Det må påregnes utskiftning av servantinnredning, overskap og speil.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Avtrekkventil er tilsmusset/tett.

#### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende soverom (bak badekar). Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Bunnsvill i treverk og gipsplate e.l mot bad/wc. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger i våtrommet.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende soverom

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter i eik e.l. Laminerte benkeplater som er delvis belagt med folie. Malte flater og plater over kjøkkenbenk. Benkebelysning oppunder overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Frittstående kjøle-/fryseskap. Integrrert platetopp og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist andre avvik:

Synlig bruksslitasje på fronter, benkeplater og hvitevarer. Skade på folie over benkeplater. Svortesopp på benkeplate bak platetopp og oppvaskkum.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- De påviste skader må utbedres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilatoren er tilsmusset.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ventilator og filter må rengjøres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannrør i kobber og plast type rør-i-rør fra byggeår. Vannfordelerskapet er plassert på bad/wc. Stoppekraner er lokalisert i fordelerskapet og kjøkkenskap. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

### TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er av pvc/plast. Hovedstreck er sameiets ansvarsområde. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med tilluft via luftespalter i vinduer og veggventiler. Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Mekanisk avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller spalteventiler vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag (balansert ventilasjon).

### TG II Varmesentral

Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Felles varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Sameiet ansvarsområde.

### TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med varmekabler på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon. Tv- og internett tilknytning.

# Tilstandsrapport

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

## TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg. Ingen negative funn observert eller opplyst om under befaring. Varmekilder ble ikke funksjonstestet av takstmann. Varmeanlegg er ikke takstmansens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskapet er lokalisert i kott: 4x25 A hovedsikring, digital strømmåler og 7 fordelingskurser med automatsikringer. Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2007**

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

**Ukjent Det foreligger ingen informasjon/dokumentasjon.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

# Tilstandsrapport

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap



Kursoversikt

## TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslange.

Eier av boligen skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket. Eierne skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom: Brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett, pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring), skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking), skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking), annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Selveierleilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	82			82	8
Garasjeplan		4		4	
<b>SUM</b>	<b>82</b>	<b>4</b>			<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>86</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré/gang, Bad/wc, Kott, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken, Stue		
Garasjeplan		Kjellerbod	

### Kommentar

2.Etasje: Entré/gang, bad/wc, kott, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til vestvendt balkong på ca. 8 m<sup>2</sup> (TBA).

Garasjeplan: 1 kjellerbod på ca. 4 m<sup>2</sup> (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger byggetegning datert 22.12.2005.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Selveierleilighet	78	4

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	179	97		30	4606.5 m <sup>2</sup>	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

#### Adresse

Jordstjerneveien 52 F

#### Hjemmelshaver

Aras Ahmed

#### Boligselskap

Eierseksjonssameiet  
Ridderlia Mortensrud

#### Felles formue

Kr. 19 580 31.12.2023

#### Eierandel

82 / 3000

#### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning  
AS

#### Organisasjonsnr

991219595

#### Felles gjeld:

Kr. 52 160 06.01.2025

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Selveierleilighet i lavblokk beliggende i et etablert boligområde på Mortensrud i Oslo kommune. Kort avstand til daglige servicetilbud, barnehage, skoler offentlig kommunikasjon med T-bane og bussforbindelser. Nærhet til Senter Syd Mortensrud og Lambertseter senter med et bredt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærmiljøet og i Østmarka forøvrig med tur-/lysløyper og fiske-/badevann. Kort vei til Oslofjorden med friluftsområder og flere badeplasser. I nærmiljøet finnes idrettspark og idrettsklubber, treningssenter, golfbane ved Grønmo, Leirskallen slalåmbakke, Lofsrud Gård og rideklubb m.m. Ca. 10 min med bil til Lambertseter, 18 min til Oslo Sentrum og 45 min til Oslo lufthavn Gardermoen.

### Adkomstvei

Offentlig adkomst.

### Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

### Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 4.606 m<sup>2</sup> opparbeidet med gressplen- og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, lekeplass og sittegrupper. Asfaltert adkomst og interneveier.

### Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør kr. 5.550,- (Inkl.bl.a. fjernvarme, garasje, kabel-tv og internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold av sameiet, nedbetaling av andel fellesgjeld m.m).

Bod/fellesareal: Boligen disponerer 1 kjellerbod på ca. 4 m<sup>2</sup>.

Parkering: Det medfølger 1 garasjeplass i felles garasjeanlegg. Ellers parkering etter områdets bestemmelser.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består i det vesentligste av boligblokker og noe småhusbebyggelse. Sameiet består av 36 seksjoner.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6590818			
<b>Kommentar</b>				
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	14.01.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	17.01.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Megler	16.01.2025	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Egenerklæring	16.01.2025	Egenerklæring er fremvist	Innhentet		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WO9053>

## KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1009250001	
<b>Selger 1 navn</b>	
Aras Ahmed	
<b>Gateadresse</b>	
Jordstjerneveien 52F	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	1283
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2005
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	20
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1009250001

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AA

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse 

Går 5 % økning av nåværende felleskostnader fra 01.02.2025
--
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Jeg kjenner ikke til så mye i leiligheten pga at jeg har leide ut helt siden 2009 og det var alltid leietaker som bodde i leiligheten og ikke endret på noe siden den er bygget.. alt er fra bygge året uten endring..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aras Ahmed	26e2212e9304612e173e0ce b7cdbdd4a45ab917f	07.01.2025 22:42:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1009250001

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

# **Eierseksjonssameiet Ridderlia Mortensrud**

## **Husordensregler for Eierseksjonssameiet Ridderlia**

Sist endret på årsmøtet 16.03.2022

### **1. INNLEDNING**

Årsmøtet har i henhold til vedtektene for Eierseksjonssameiet Ridderlia utarbeidet følgende ordensregler for sameiet og hertil tilhørende utvendige anlegg.

Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.

Beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.

Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

### **2. FELLESAREAL**

Det er forbudt å røyke i sameiets garasjeanlegg. Det oppfordres til å ikke røyke i svalgangene for å unngå uønsket røykelukt på soverommene. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter på sameiets fellesareal.

Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

Reklame/uønsket post skal ikke kastes på bakken, men legges i papircontainer ved søppelkassene.

På fellesarealer (svalganger, trapper, garasjeanlegg og lignende) skal det ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander, det er heller ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall på fellesareal.

Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på eierseksjonssameiets fellesarealer.

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.



### **3. BALKONGER**

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser og lignende må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongene.

Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på balkonger eller fra vinduer. Tepper skal ristes nede på bakkeplan.

Lufting av tøy og lignende er bare tillatt når dette ikke er synlig i fasaden.

Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter.

Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende, herunder brystvern og balkonggjerder. Avskjerming for øvrig mot vind eller sol kan kun skje etter styrets samtykke.

Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt.

### **4. LEILIGHETER**

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

Plumbo må ikke brukes i avløp da det tærer på plasten.

### **5. RO OG ORDEN**

Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på balkongene vil forstyrre beboerne i et stort omfang. I tidsrommet kl. 23.00 — 07.00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.

Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer i god tid.

Sykler plasseres på anvist plass og sportsutstyr og lignende i bodene. Sykler som festes til lyktestolper eller lignende på sameiets fellesarealer vil bli fjernet.

Beboerne plikter å verne om blomsterbed, trær, plener og andre ytre anlegg.

Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl 08.00-21.00 på hverdager og i helger kl. 10.00 — 16.00. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal styret gis melding om dette i god tid.

## **6. SKILT OG OPPSLAG**

Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor merket oppslagstavle.

## **7. ANTENNE**

Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles antenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt uten styrets samtykke, jf. sameiets vedtekter § 20, annet ledd.

## **8. SØPPEL**

Husholdningsavfall:

Alt søppel skal pakkes godt inn, og kastes i containere merket med "restavfall" på fellesarealet. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødige forsøpling og lukt i anleggene.

Papiravfall:

Papp/papiravfall skal kastes i container merket "Papp, papir, kartong" på fellesarealet.

Øvrig avfall:

Alt øvrig avfall, herunder glass, metall, elektriske artikler m.m. skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt eller til en av kommunens gjenvinningsstasjoner.

## **9. BOD**

Hver seksjon har fått anvist en bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden låst.

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens garasjeanlegg.

Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

## **10. DYREHOLD**

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Det oppfordres evt. eiere av dyr å vise hensyn til beboere og fellesareal. Dette ved blant annet å holde hunder i bånd, ikke la hunder gjøre fra seg på fellesarealer, spesielt ikke i nærheten av lekeapparat og utgangsparti, samt å plukke opp avføring i nærområdet.

## **11. GARASJE**

Det er kun tillatt å parkere i garasjeanlegget for beboere med anvist plass, samt besøkende på merkede gjesteparkeringsplasser.

Garasjen skal kun benyttes til parkering, det er ikke tillatt med annen aktivitet (lek, vask av biler eller lignende).

I garasjeanlegget skal alle beboere til enhver tid parkere på en slik måte at det ikke vil være til hinder for andres adkomst, og gi mest mulig plass til nabobilen. Å parkere for tett på "din" stripe, gir problemer for nabobilen grunnet smale parkeringsplasser.

## **12. PARKERING OG KJØRING**

Det er kun lov å parkere på anviste plasser. Gjesteparkeringsplasser skal ikke benyttes av biler disponert av beboerne. Ulovlig parkerte biler vil bli borttauert uten varsel og for eiers regning.

Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn, og ikke overstige 10 km/t hastighet. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, og spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.

## **13. MELDEPLIKT**

Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende slik at skadenes omfang kan begrenses.

Seksjonseier plikter å melde fra om evt. fremleie av leilighet til styret og forretningsfører, jf. sameiets vedtekter § 7.

## **14. ENDRINGER**

Årsmøtet kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

## **15. SANKSJONER**

Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres Boligsameiet eller sameiernes eiendeler, av beboere eller besøkende i vedkommendes leilighet.

Dersom ordensreglene brytes kan styret illegge gebyrer for overtredelse. Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder. Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler kan belastes den sameier som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, mekling, telefonutgifter, etc.

# VEDTEKTER

for

Eierseksjonssameiet Ridderlia Mortensrud, org. nr. 991 219 595

*Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 21.03.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter tidligere vedtekter. Sist endret 16.04.2020.*

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Ridderlia Mortensrud. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 13.03.2007.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 36 boligseksjoner på eiendommen gnr. 179, bnr. 97 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av bod og parkeringsplass til hver seksjon, jf vedlegg til vedtektene.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

### 3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, inkludert planlagt lekeplass for barn, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseiere har enebruksrett til. Sameiet har i hht tinglyst erklæring rett til bruk og plikt til å medvirke forholdsmessig til drift og vedlikehold av alle ball- og lekeplasser på Mortensrudområdet.

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **4. Sameiets parkeringsplasser og boder**

### **4-1 Særskilte bestemmelser om disponering av garasje plasser og boder**

Sameiets 96 innendørs parkeringsplasser på kjellerplan er disponert på følgende måte:



- A) 36 plasser som eksklusiv tilleggsdel til hver boligseksjon i hhv bygg 12A, 12B og 12C.
- B) 8 plasser som felles «fri flyt» gjesteplasser til lik disposisjon for Ridderlia boligsameie, Eventyrliia Huseierforening, Solbakken boligsameie og Løvliia boligsameie (8 plasser),
- C) 12 p-plasser gitt til eksklusiv bruk for Løvliia boligsameie
- D) 16 p-plasser gitt til eksklusiv bruk for Eventyrliia Huseierforening
- E) 24 p-plasser i 2. u. etg bygg 12 A avgitt til eksklusiv bruk for eierseksjonssameiet beliggende på gnr 179, bnr 100.

Garasjeplassdisponeringen er vist på vedlagte plantegning som inngår som en del av nærværende vedtekter. Garasjeplassene tildeles ved førstegangssalget av seksjonen og den tildelte plass gjelder også for senere eiere av den/de samme seksjoner. Garasjeplassen kan ikke skilles fra den enkelte seksjon som har fått tildelt garasjeplassen. Plikt til betaling av forholdsmessig andel av drifts- og vedlikeholdskostnader fra de eksterne bruksretthavere til sameiets garasjeplasser er sikret ved tinglyste servitutter på de begunstigedes seksjoners grunnboksblad.

Samtlige av sameiets boder er ved førstegangssalget avgitt som umålt tilleggsareal til de enkelte seksjoner i henhold til vedlagte plantegning, som inngår som en del av nærværende vedtekter. Bod og tilhørende garasjeplass kan ikke skilles.

#### **4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

(1) En seksjonseier kan med samtykke via Ridderlia driftsoperatør anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) Lading av elbiler skal kun skje via infrastrukturen til leverandøren vi har valgt. Andre løsninger (eksempelvis ledninger fra balkonger og vinduer) er ikke tillatt.

### **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

#### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

#### **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det

tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

#### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

### **7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

#### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

#### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

#### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

### **8. Styret og dets vedtak**

#### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder, tre styremedlemmer og tre varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

#### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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



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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

#### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

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

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### **11-2 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### **11-3 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

**Boligsameiet Ridderlia**  
**Vedlegg til vedtekter**  
**Eierbrøker - tilleggsareal**

Seksjon nr.	Formål	Eierbrøk (teller)	Tilleggs-areal	Garasjepl ass nr
1	Bolig	84	Bod/ p. plass-	1
2	Bolig	82	Bod/ p. plass	2
3	Bolig	82	Bod/ p. plass	3
4	Bolig	84	Bod / p. plass	4
5	Bolig	84	Bod/ p. plass	5
6	Bolig	82	Bod/ p. plass	6
7	Bolig	82	Bod/ p. plass	7
8	Bolig	84	Bod/ p. plass	8
9	Bolig	86	Bod/ p. plass	9
10	Bolig	82	Bod/ p. plass	10
11	Bolig	82	Bod/ p. plass	11
12	Bolig	86	Bod /p. plass	12
13	Bolig	84	Bod/ p. plass	13
14	Bolig	82	Bod/ p. plass	14
15	Bolig	82	Bod/ p. plass	15
16	Bolig	84	Bod / p. plass	16
17	Bolig	84	Bod / p. plass	17
18	Bolig	82	Bod / p. plass	18
19	Bolig	82	Bod / p. plass	19
20	Bolig	84	Bod / p. plass	20
21	Bolig	86	Bod / p. plass	21
22	Bolig	82	Bod / p. plass	22
23	Bolig	82	Bod / p. plass	23
24	Bolig	86	Bod / p. plass	24
25	Bolig	84	Bod/ p. plass	25
26	Bolig	82	Bod / p. plass	26
27	Bolig	82	Bod / p. plass	27
28	Bolig	84	Bod / p. plass	28
29	Bolig	84	Bod / p. plass	29
30	Bolig	82	Bod / p. plass	30
31	Bolig	82	Bod / p. plass	31
32	Bolig	84	Bod / p. plass	32
33	Bolig	86	Bod / p. plass	33
34	Bolig	82	Bod / p. plass	34
35	Bolig	82	Bod / p. plass	35
36	Bolig	86	Bod / p. plass	36
<b>Sum</b>		<b>3000</b>		
<b>Eierbrøk nevner</b>		<b>3000</b>		
<b>Eierbrøk nevner</b>		<b>3000</b>		





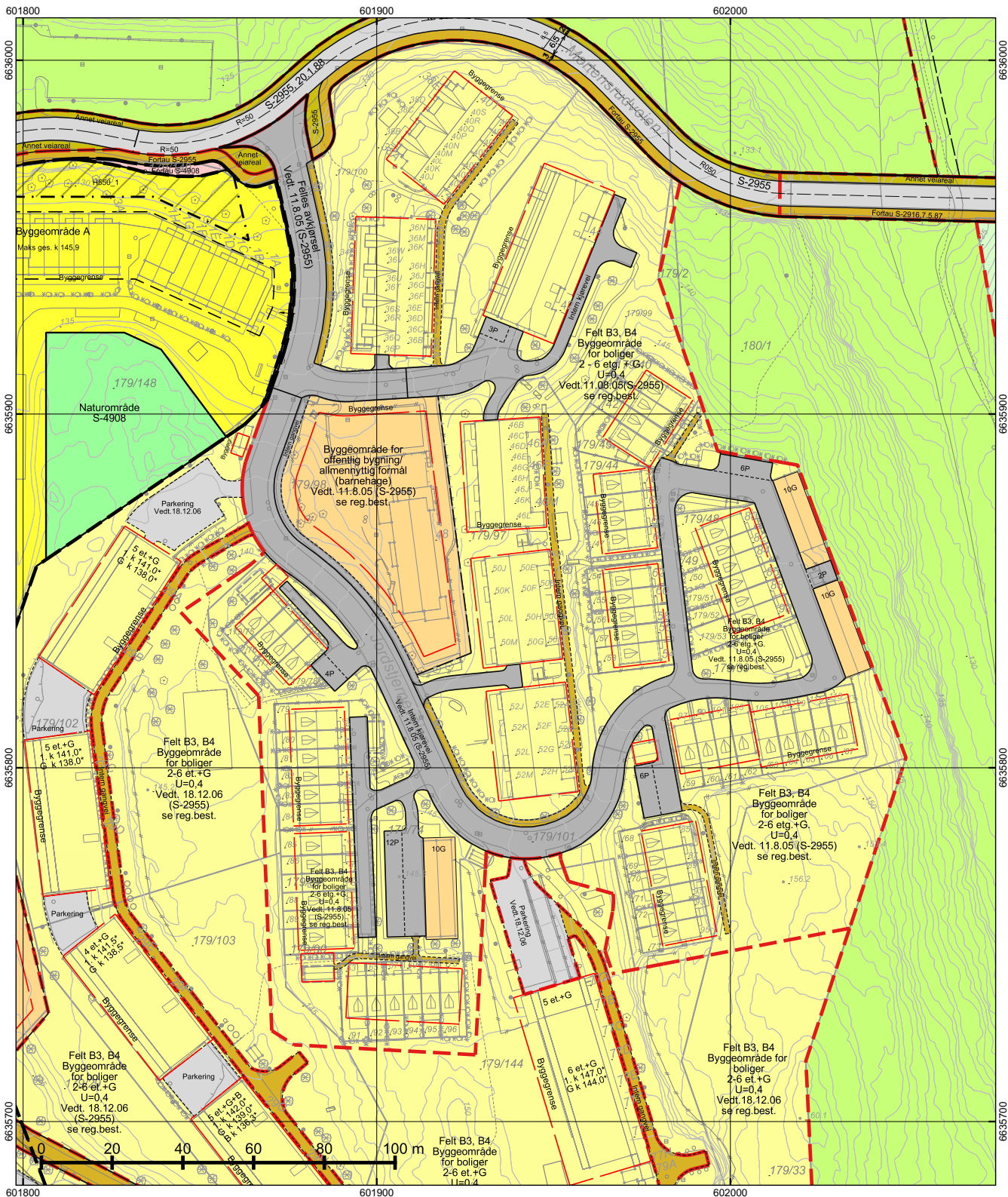












\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 06.01.2025  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvivalens 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

**Reguleringskart**

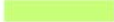



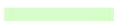











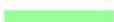

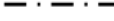




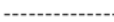














- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 137096/ 86503285	Deres ref.: 13376/ TOSKJ@MSAKTV
Adresse: JORDSTJERNEVEIEN 52F	Kommentar:
Gnr/Bnr: 179/97	

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	1110 - Boligbebyggelse
	2012 - Fortau
	2021 - Trase for jernbane
	3020 - Naturområde
	RpAngittHensynSone
	RpAngittHensynGrense
	RpSikringSone
	RpSikringGrense
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	73 - Felles gangareal
	75 - Felles garasjeanlegg - p-hus
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Avkjørsel



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.





# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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





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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Jordstjerneveien 52F  
1283 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Danyal Razzaq**Telefon:** 919 22 699  
**E-post:** danyal.razzaq@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