

An aerial photograph of a residential neighborhood. In the foreground, a large yellow house with a red-tiled roof and white window frames is prominent. It has a balcony on the upper floor. Behind it, a red house with a similar roof and white trim is visible. The houses are surrounded by dense green trees and a grassy area with a picnic table. In the background, more houses and a street with parked cars are visible under a blue sky with scattered clouds.

aktiv.

Eftasåsen 4, 0687 OSLO

Familiebolig med "husfølelse" på populære Oppsal



Partner / Eiendomsmegler

Monica Frøseth

Mobil 480 35 999
E-post monica.froseth@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 269 000,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 8 078 562,-
Felleskostn.: Kr 5 692,-
Selger: Inger-Lise Fagernes

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 89/102 kvm
Tomtstr.: 15107 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 145, bnr. 47
Andelsnr.: 76
Oppdragsnr.: 1002250215

Sjelden mulighet!

Drømmer du om å bo i et nabolag hvor barna trygt kan vokse opp med gåavstand til både skole og barnehage? Landlig og stille, men allikevel ha kort reisevei til Oslo sentrum?

Denne boligen har den unike kombinasjonen av sentral beliggenhet, barnevennlige omgivelser og nærhet til marka. Nabolaget gir deg herlige assosiasjoner til Bakkebygrenda med rekker av fargerike trehus, og barn som sykler og løper ubekymret i gatene. Over to plan har man her en sosial stue- og kjøkkenløsning, 3 sov, et stort bad og innredet loft (benyttet som TV stue, lekerom og gjesterom). Ypperlig for en barnefamilie eller for deg som liker ekstra godt med boltreplass. Den solrike balkongen og markterrassen vil du garantert sette pris på sommerstid.



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen62
Energiattest 103
Nabolagsprofil..... 127
Forbrukerinformasjon 138
Budskjema 139



Velkommen til Eftasåsen borettslag!

Nabolaget gir deg herlige assosiasjoner til Bakkebygrenda med rekker av fargerike trehus.

Sykler kan plasseres inntil husets yttervegg.



I det du beveger deg mot
inngangsdøren ser du leilighetens
markterasse i enden av hagen.



Bildet under er hageparsellen leiligheten disponerer. Her ligger alt til rette for herlige sommerdager i selskap med familie og gode venner. En sommerfest eller bursdagsfest i disse vakre omgivelsene blir garantert en suksess!

Like ved ligger nabolagets lekeplass.



Sitat selger:

" Det er gode naboer, stille og rolig, mange barn og vi har opplevd et veldig trygt og godt miljø."

I den idylliske felles hagen disponerer leilighetene i huset hver sin hageparsell og/eller terrasse. Eier har søkt styret og naboer og fått godkjent bygging av sin flotte markterrasse.





Leiligheten som nå er til salgs ligger i husets andre etasje.

Det hyggelige inngangspartiet er innredet med et dobbelt garderobeskap langs den ene veggen. Det er også plass til flere oppbevaringsmøbler.

Like utenfor døren og i den felles oppgangen er det montert flere skoskap.

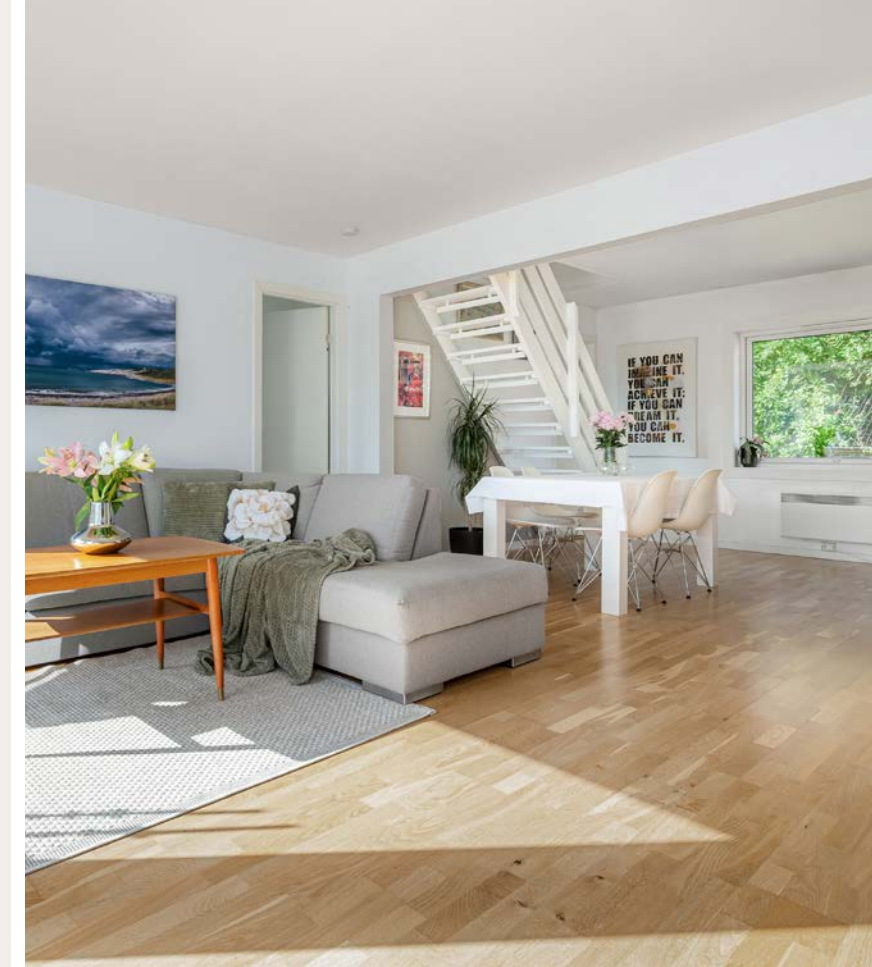




Har du ikke sett lyset før ser du definitivt når du kommer inn i det store, åpne og luftige stuerommet.

I denne stuen er det lett å føle seg hjemme. Den åpne og gjennomgående planløsningen gjør at lyset kan flomme fritt gjennom rommene.

Sofagruppen finner sin naturlige plass i den ene delen av rommet.





Her er det god plass til en stor hjørnesofa, og man kan innrede med en TV benk på motsatt vegg.



Alle piper i borettslaget er innvendig rehabilitert i 2017 i henhold til styret.

Merk at peisovnen som står i stuen i dag ikke er tilkoblet innvendig syrefast stålrør i pipeløp, i henhold til eier.

Ny eier må påregne å innstallere ny peisovn.



Ute på den store terrassen kan varme
sommervelder nytes til fulle.

Det er god plass til en stor sittegruppe, grill og uteplanter. Du kan gjøre terrassen frodig og idyllisk med grønne planter og blomster.

Du har også en fin utsikt til de store, grønne fellesområdene mellom husene.

"Her er vi tett nok på naturen til at vi virkelig ser hvordan årstidene forandrer omgivelsene rundt oss, men også så urbant at det alltid går en t-bane når det er for kaldt til å sykle."





Utsikten endrer seg i takt med
årstidene.

Kjøkkenet ligger i en åpen løsning mot stuen, men føles allikevel behagelig tilbaketrukket.

Kjøkkeninnredningen fra IKEA har rikelig med skap- og benkeplass og ble montert ny i 2004. Mosaikkfliser mellom over- og underskap.

En praktisk kjøkkenøy gir ekstra oppbevaringsplass. Dette er også en hyggelig spiseplass for frokoster i farta.

Integrert komfyr med induksjons platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående side-by-side kjøl/frys fra ca 2014.



Sitat selger:
"Om våren og sommeren spirer og gror det overalt her, det er kort vei til flere badevann og masse utendørs aktiviteter – en av favorittene med barna har vært og gå på oppdagelsesferd i skogen, da kan vi være borte i timevis."





IF YOU CAN
IMAGINE IT,
YOU CAN
ACHIEVE IT;
IF YOU CAN
DREAM IT,
YOU CAN
BECOME IT.

I tilknytning til kjøkkenet er det plass
til et stort spisebord med plass til både
venner og familie.



Leiligheten har tre gode soverom. To av dem er ligger på enden av huset. Det tredje ligger i tilknytning til inngangspartiet.

Dette er hovedsoverommet.

En stor skyvedørsgarderober tilfredstiller behovet for oppbevaringsplass.



Her er det god plass til en dobbeltseng med nattbord.

Soverom 2 som ligger vegg i vegg og har også en god størrelse. Dette er i dag benyttet som et barnerom. Det er god plass til en kontorløsning og garderobe, i tillegg til seng.

Soverom 3.
Rommet kan innredes etter behov.
Gjesterom, barnerom eller hjemmekontor.
Du bestemmer!





Leilighetens bad har en god størrelse og ble rehabilitert i privat regi i 2004 med bl.a nytt hovedsluk og hjelpesluk.

Det er plass til både vaskemaskin og tørketrommel.

Varme i gulvet.

Ekstra stor dusnisje av herdet glass med to fastmonterte vegger og dør.



Ved spisestuen tar du deg enkelt opp til loftsetasjen.

"Kommer virkelig til å savne loftet hvor gutta har hatt TV-stue/gamingstue, venner på overnatting og hvor vi har bygget utallige lego-konstellasjoner, samt spilt mye innebandy".



Loftsarealet har selger hatt stor nytte av, og det store gulvarealet på ca 53 kvm medregnet trappeløp gir mange bruksmuligheter.

Loftsarealet ikke er godkjent som rom for varig opphold ihht. tekniske krav.

Innred arealet etter ditt behov!





Ekstra gjesterom?
Gode luftingsmuligheter via vinduet i
enden.



Det er også lagringsmuligheter langs kneveggene.



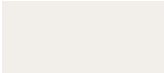
"Det vi har likt aller best er den tryggheten som vi har opplevd ved å bo i Eftasåsen."



Østmarka ligger også i umiddelbar nærhet.

PLANTEGNING

2. ETASJE



Eftasåsen 4

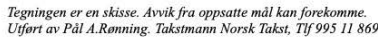


Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Uført av Pål A.Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869



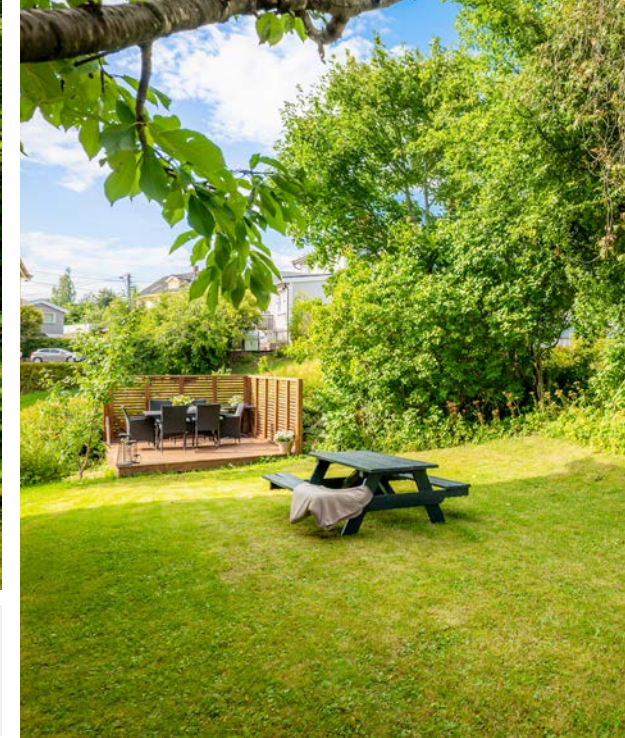
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Loft



aktiv.

INTERVJU MED SELGER



EFTASÅSEN 4

Hva var avgjørende for valget ditt?

Leiligheten sin størrelse, planløsning og selv området var avgjørende. Vi satt også stor pris på loftet som ga stor ekstraplass. I tillegg så var den interne beliggenheten svært avgjørende, med egen hage og lekeplassen rett utenfor. Alt virket veldig trygt, og et fint sted for våre barn å vokse opp.

Hvorfor skal du flytte?

Vi flytter tilbake til mitt hjemsted på Manglerud. Dette for å komme nærmere familien, idretten vår og flere av våre venner.

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Veldig gode (gratis) parkeringsmuligheter i gatene rundt. Vi har aldri hatt problemer med å parkere, dette gjelder også når vi får besøk. Vi har også leid en plass av borettslaget rett utenfor huset.

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

Vi er veldig glad i boligen vår, og kommer til å savne hele stedet. Den gode følelsen vi alltid får når vi kommer hjem, dette mye fordi leiligheter er så lys, åpen og romslig. Kommer til å savne loftet hvor gutta har hatt TV-stue/gamingstue, venner på overnatting og hvor vi har bygget utallige

lego-konstellasjoner, samt spilt mye innebandy. Kommer selvfølgelig til å savne alt grøntområde rundt, hagen vår og den tryggheten som denne lille oasen har gitt oss og gutta i oppveksten.

Hva har du likt best med området?

Det vi har likt aller best er den tryggheten som vi har opplevd ved å bo i Eftasåsen. Det er gode naboer, stille og rolig, mange barn og vi har opplevd et veldig trygt og godt miljø. I tillegg så er Østmarka bare et steinkast unna. Det å ta på ski i hagen og traske oppover veien og inn i marka, det vil bli et savn, eller tusle opp/kaste seg på sykkelen for et kveldsbad på sommeren. Vi har også alltid vært veldig fornøyde med Oppsal skole.

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

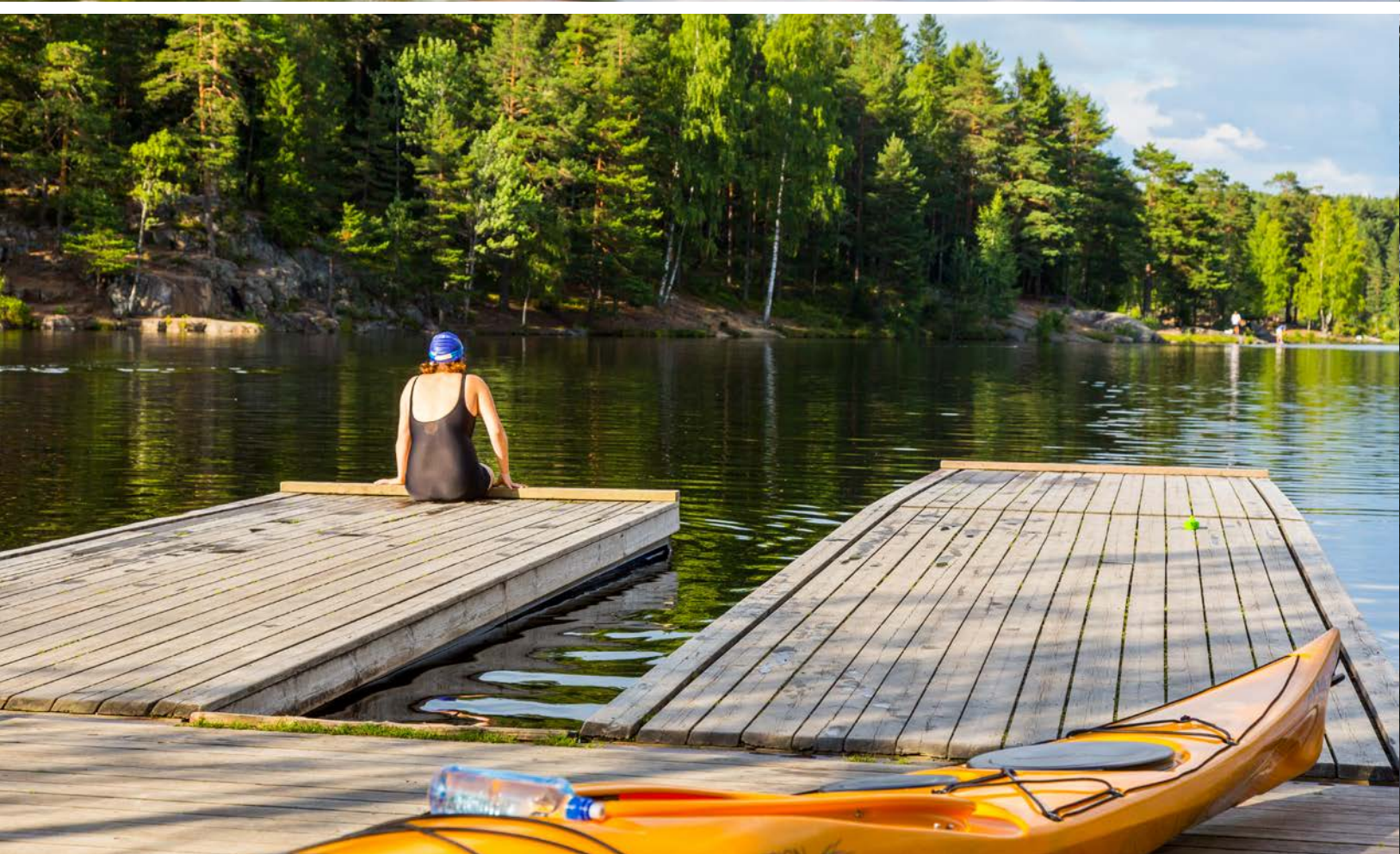
Alle årstidene har sin sjarm rundt Eftasåsen 4. Det er vakkert her både vinter, vår, sommer og høst. Men, ingenting slår våren når det blir grønt overalt! Det er slående vakkert!

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Romslig, god atmosfære, en oase.

NÆROMRÅDET







Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 89 m²

BRA - e: 13 m²

BRA totalt: 102 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 13 m²

2. etasje

BRA-i: 89 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Utover overnevnte areal disponerer leiligheten kjellerbod på ca 12,7 m2.

Felles vaskerom i kjeller.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte navn på rominndeling i leiligheten er definert ut fra bruken på befaringsdag og er nødvendigvis ikke godkjente rom i henhold til byggeforskrifter.

Innlemmet loft i leiligheten er ikke målverdig i henhold til NS 3940 med tanke på takhøyde og er ikke godkjente rom for varig opphold i henhold til forskriftskrav. Mønehøyde på loft er målt til ca 1,77 m. Bruksendring av leiligheten ved at overliggende loftsareal er innlemmet i leiligheten er ikke byggemeldt til styret i borettslaget eller Plan- og

bygningsetaten.

Gulvareal med trappeløp på loft er målt til ca 52,8 m2.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

15107 m²

Tomtebeskrivelse

Akomst til leiligheten via internvei og felles trappeoppgang fra Eftasåsen. Oppgitt areal er samlet areal for Eftaåsen borettslag.

Beliggenhet

Bo godt i naturskjønne og barnevennlige omgivelser på Oppsal!

Sentral beliggenhet på Oppsal med kort vei til offentlig kommunikasjon, Oppsal Senter, Oppsal Arena og Østmarka med fine turområder.

Dagligvarehandel kan gjøres ved Rema 1000, Kiwi, Coop eller på Meny på Oppsal senter. Her finner man også et utvalg av butikker og servicetilbud som f.eks. Boots apotek, ARK Bokhandel AS, Nille, Auster Academy, Floriss og Life Helsekost. For ytterligere servicetilbud ligger Bryn, Tveita og Manglerud senter få minutters kjøring unna.

Fine tur- og rekreasjonsmuligheter i området med kort vei til Østmarka. Her finnes både bade- og fiskevann, tur/sykelstier og lysløyper på vinterstid. Ved Nøklevann ligger Rustadsaga Sportstue som har servering av kioskvarer og hjemmebakst. Videre er det nærhet til Østensjøvannet som er et populært

turområde med et rikt plante- og fugleliv.

Ikke langt unna har du Oppsal Arena med friidretts-, fotball- og basketbaner, samt innendørs håndballhall.

Nærhet til offentlig kommunikasjon som både buss og T-bane som tar deg til Oslo sentrum på ca. 15 minutter, deriblant lokale busslinjer like utenfor bolig som går innom samtlige nevnte servicetilbud på bare få minutter.

Adkomst

Det vil bli satt opp AKTIV-visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Eftasåsen barnehage (1-5 år) 3 min

Oppsal Samfunnshus barnehage (0-5 år) 6 min

Vetlandsveien barnehage (2-5 år) 8 min

Skolekrets

Eftasåsen 4 sogner til Oppsal skole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmste holdeplass for:

Buss fra Ulsrudveien (Linje 3N, 58, 78A, 78B) 0.2 km

T-bane fra Ulsrud (Linje 2, 3) 0.7 km

Tog fra Bryn stasjon (Linje L1) 3.5 km

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Firemannsbolig oppført med grunnmur av murverk og teglstein, støpte kjellergulv. Bindingsverk med utvendig beiset liggende trepanel montert ny i ca 2012.

Etasjeskillere av trebjelkelag. Tidsriktig isolasjon fra byggeår samt at firemannsboligen er utvendig etterisolert i ca 2012. Saltakkonstruksjon i tre tekket med betong takstein fra antatt byggeår.

Det er montert snøfangere på tak. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.

Utvendig trepanel er sist beiset i ca 2023 i henhold til eier.

Ytterdør i 1.etasje er montert ny i ca 2012.

Felles trappeoppgang er pusset opp i form av maling i 2022.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Firmaet eksisterer ikke lenger.

Arbeid utført av: EnTo Eiendom AS.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja.

Beskrivelse: Badet ble renover i 2004.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Sjekket anlegget og godkjent det i 2009.

Arbeid utført av: Gnisten installasjon.

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

Ja.

Beskrivelse: Ny samsvarserklæring fra 2017, utført av Eltel networks AS på vegne av Hafslund Nett AS.

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Dette står i borettslagets papirer.

Arbeid utført av: Eftasåsen borettslag (via OBOS).

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

Ja.

Beskrivelse: Loftet er innredet slik det også er gjort i de fleste andre leiligheter i borettslaget. Loftet inngår ikke i boligens bruksareal pga høyden til taket. Deler av loftet var allerede innredet før vi flyttet inn i 2004. Trappen var også satt inn før vi flyttet inn. Det kan muligens settes inn vindu i gavlvegg, men dette må søkes styret om, og deretter bygningsmyndighetene. Pr nå er det kun vindu i den ene gavleveggen. Det er satt inn før vi kjøpte leiligheten.

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)?

Ja.

Beskrivelse: Hver 4-manns bolig har fordelt uteområdene. Min leilighet disponerer gressplen foran huset (på min side avhuset), utebod i hjørnet

mot denne gressplen og platting i enden av gressplen. Plattingen er godkjent av styret.

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?

Ja.

Beskrivelse: Borettslaget har satt ut rottefeller rundt alle husene.

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

Ja.

Beskrivelse: Nabileiligheten har hatt skjevgkre. Vi har ikke observert skjevgkre i vår leilighet.

Tilleggskommentar:

Peisen som står i stuen kan ikke brukes da det er nytt rør i pipen (noen år siden) som ikke passer med en slik gammel peis. Peis må derfor byttes ut. Oppvaskmaskinen fungerer kun på enkelte program, og bør byttes ut.

Innhold

Boligen inneholder:

Entré, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass og trapp til loft , stue med utgang balkong, 3 soverom.

Leiligheten disp. også en kjellerbod på ca 12,7 m2.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

- Etasjeskille og gulv på grunn. Skjevheter i gulv (1,0–1,9 cm) i entre og ett soverom.
- Ildsted/Skorstein. Åpen peisovn ikke tilkoblet syrefast stålrør i rehabilitert pipeløp (2017).
- Kjøkken. Løs/skjev IKEA-dørfront til oppvaskmaskin; oppvaskmaskin delvis defekt; mangler komfyrvakt.
- Vannledninger. Varmtvanns-hovedstoppekran ikke tilgjengelig i leiligheten.
- Elektrisk. Ikke el-kontroll siste 5 år; mangler samsvarserklæringer for arbeid etter 1999; jordingskabel i hjelpesluk ikke tilkoblet.
- Varmtvannsbereder. 2004-modell, passert forventet levetid; mangler deksel foran varmeelement; ikke lekkasjesikret.
- Ventilasjon. Dårlig avtrekk bad; manglende oppdriftsventilasjon kjøkken; defekt klaffventil på soverom; generelt dårlig luftutveksling.
- Våtrom. Membran/tettesjikt/sluk: 2004, nær levetidsgrense. Sanitærutstyr: Ingen dreinsåpning for lekkasje fra innebygget susterne; servantskap fuktpåvirket; småskader servant.
- Ventilasjon: Dårlig sug i avtrekk på bad ? risiko for høy fuktbelastning.
- Øvrig:Gulv. Ujevn montering av gulvfliser i entré; parkett med aldrings- og bruksslitasje.

Innbo og løsøre

Følger:

- Et vindu som står i kjelleren. Dette kan settes inn i gavl-vegg på loftet etter søknad til styret. Vi skulle gjøre det, men kom aldri så langt. Gavl-veggen laget vi slik at det lett kan settes inn et vindu der.
 - Elektrisk gressklipper
 - Robot gressklipper (selger tar ikke ansvar for at denne fungerer, men opplyser at det har fungert fint tidligere, bare at området må markeres på nytt)
 - Kjøleskap/fryser (frittstående)
 - Høye stoler tilhørende kjøkkenøy
- Følger ikke med:
- Gardinoppheng
 - Garderobeskapet i soverommet ved gangen følger ikke med, da det er i dårlig stand (hvis evt kjøper ønsker det, så er det selvfølgelig ok om det står igjen)

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Eftasåsen borettslag har TV- og internettavtale med GlobalConnect (tidligere HomeNet) og RiksTV. Den kollektive avtalen omfatter:

- Fiber 1000/1000
- RiksTV Basis

Det følger også med dekoder til TV samt modem og WiFi router.

Parkering
Mulighet for leie av biloppstillingsplass på borettslagets grunn, forøvrig parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Borettslaget har 72 parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Ved ønske om parkeringsplass, ta kontakt med styret. Parkeringsleie belastes etter gjeldende satser.

Iflg. styreleder er det planer i borettslaget om montering av 4 ladeplasser.

Forsikringsselskap
Protector AS

Polisenummer
67471

Energi
Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i baderomsgulv.

Energikarakter
D

Energifarge
Rød

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 7 800 000

Formuesverdi primær
Kr 1 445 552

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 5 782 208

Formuesverdi sekundær år
2023

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnader 4.896,- komm.avgifter, felles forsikring, kapitalkostnader fellesgjeld, Riks-TV, fiber og driftskostnader.
borettslag.
Leietillegg påbygg 796,-

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.692,– pr. md.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 5692

Andel Fellesgjeld
Kr 269 000

Andel fellesgjeld år
2025

Fellesgjeld pr. dato
01.05.2025

Andel fellesformue
Kr 68 473

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn
Eftasåsen Borettslag

Organisasjonsnummer
950043466

Andelsnummer

76

Om borettslaget
Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950043466, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:
Dalerudveien 1-3 2-6
Eftasåsen 1-21 2-20
Tyristubbveien 1-17 18-20
Vilbergveien 1-7

Styreleder er Jon Elvenes.

Pågående arbeid i borettslaget (fra styreleder datert 15.07.2025):
"Vi har et prosjekt gående på rehabilitering av garasjer og etablering av 4 ladeplasser i borettslaget. Dette vil øke fellesgjelden med ca 25.000 uten at det påvirker fellesutgiftene."

Større vedlikehold og rehabilitering utført:
2023 Ferdigstillelse maling av boligene
2022 Alle kjellervinduer knyttet til fellesanlegget skiftes ut i 2022 og ferdigstilles i 2023.
2022 Utført maling av hus/grunnmur ble påbegynt i 2022 og fortsetter/ferdigtilles.
2022 Opparbeidet to nye lekeplasser med lekeutstyr.
2016 Utbedring inngangspartier Arbeidene fortsetter i 2017
2015 - 2015 Oppført granittmur
2014 - 2015 Drenering utført
2014 - 2014 Skiftet stoppekraner
2014 - 2014 Reparasjon støttemur og oppført kantsten. Reparert støttemurer i Dalerudveien, Eftasåsen og Vilbergveien Satt opp kantstein langs veien ved Eftasåsen 3 til 7.
2011 - 2012 Ny støttemur mellom Eftaåsen 6 og 8

2010 - 2013 Fasaderehabilitering Herunder etterisolering, panelskifte, skifte av vinduer og verandadører samt utgangsdører til huset. Oppsetting av nye verandaer.
2009 - 2009 El-utbedring
2009 - 2009 Rehabilitering av spillvannsledninger
2007 - 2008 Asfaltering,trefelling,to støttemurer
2007 - 2008 En del utskiftning av vinduer
2007 - 2008 Nye pulverapparater og røykvarslere
2005 - 2005 Videreføring av malerarbeid og panelutskiftning
2004 - 2004 Omfattende malerarbeid og panelutskiftning.
2004 - 2005 Omfattende malerarbeid/ panelutskiftning
2003 - 2003 Trefelling
2002 - 2003 Oppgradering av leke- /tørkeplasser
2001 - 2001 Oppgradering TV-anlegg/ uteareal/ malerarbeider
2000 - 2000 Div.asfalteringsarbeider
1999 - 1999 Brannsikringsarbeider
1995 - 1999 Omfattende utskifting av panel/ malerarbeider
1992 - 1995 Omlegging av tak
1986 - 1986 Utskifting av vinduer-dører

Husordensregler i borettslaget sier følgende: Hvert hus i borettslaget bør i størst mulig grad fungere som et lokalt demokrati, der beboerne i felleskap blir enige om hvilke forpliktelser og regler som skal gjelde for huset.

Der hvert enkelt hus ikke kommer til enighet, kan styret, etter skriftlig oppfordring, opptre som megler mellom partene.

Lånebetingelser fellesgjeld
Lånenr: HABA01-83987211434

Type: A
Restsaldo: 45.670.505,-
Restløpetid: 26 år 10 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,50 %

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett
Medlemmer av boligbyggelaget OBOS og medlemmer av borettslaget har forkjøpsrettt. Forkjøpsretten blir avklart parallellavklart med salget. Kontakt megler for meldefrist.

Regnskap/budsjett
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse
Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på

overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

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

Dyrehold
Dyrehold er tillatt iht. borettslagets husordensregler, etter godkjennelse fra styre og husets øvrige beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vask og renhold av fellesrom og ganger fordeles på husets beboere, og foretas så ofte det er behov for det. Husets beboere setter selv opp turnusliste for vask av trappeoppgang. Beboerne skal i felleskap blir enige om hvilke forpliktelser og regler som skal gjelde for huset.

Forretningsfører

Forretningsfører
OBOS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 145, bruksnummer 47 i Oslo kommune.Andelsnr. 76 i Eftasåsen Borettslag med orgnr. 950043466

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

301/145/47:
04.09.1956 - Dokumentnr: 10038 - Erklæring/avtale Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

20.10.1958 - Dokumentnr: 12261 - Best om garasje/ parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

20.10.1958 - Dokumentnr: 12262 - Best om garasje/ parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

20.10.1958 - Dokumentnr: 12263 - Best om garasje/ parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

20.10.1958 - Dokumentnr: 12264 - Best om garasje/
parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

23.03.1960 - Dokumentnr: 3575 - Best om garasje/
parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

24.03.1960 - Dokumentnr: 3573 - Best om garasje/
parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

24.03.1960 - Dokumentnr: 3574 - Best om garasje/
parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

15.08.1960 - Dokumentnr: 9665 - Best om garasje/
parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

15.08.1960 - Dokumentnr: 9667 - Best om garasje/
parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

21.06.1969 - Dokumentnr: 9902 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
ang. kjeller
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

16.07.1986 - Dokumentnr: 43015 - Bestemmelse om
veg

Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av
ledning m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.1956 - Dokumentnr: 5119 - Registrering av
grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:145 Bnr:7

Ferdigattest/brukstillatelse
Følgende foreligger:
Ferdigattest - Eftasåsen 4 (anført på arkivkort) ,
datert 24.04.1959.
Ferdigattest - Eftasåsen 4. Tiltaksart: Tilbygg til
våningshus, datert 27.02.1974.
Ferdigattestert - Utvidelse av balkonger, datert
08.02.1980.

Bygningstegninger:
Dagens bruk er i samsvar med påtegnede,
godkjente byggetegninger fra opprinnelsen med
påført tilbygg for 1.- og 2.etasje, datert 17.03.1975,
bortsett fra at en bærevegg mellom stue og tidligere
soverom, nå kjøkken er demontert/åpnet, at
balkongen er utvidet i regi av borettslaget i ca 1977
(registrert hos Plan- og bygningsetaten),
bruksendring av leiligheten ved at loftsareal er
innlemmet i leiligheten ved at innvendig trapp er
oppført i del av dagens kjøkken, samt oppføring og
demontering av enkelte lettvegger.

Det ble ikke fremvist statiske beregninger eller
godkjennelse på bruksendring av leiligheten ved
ombygging av bærende konstruksjoner i forbindelse
med demontering av bærevegg mellom dagens
kjøkken og stue fra Plan- og bygningsetaten på

befaringsdag. Det ble heller ikke fremvist
godkjennelse fra Plan- og bygningsetaten på
bruksendring og fasadeendring ved innlemmelse og
ombygging av loftsareal til opprinnelig leilighet i
2.etasje.

Vei, vann og avløp
Vei: Privat vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private
stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Eftasåsen 4 er regulert til bolig m. tilhørende anlegg,
reg. best. 74355.

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

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

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 nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag

etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
7 800 000 (Prisantydning)
269 000 (Andel av fellesgjeld)
8 069 000 (Pris inkl. fellesgjeld)
Omkostninger
8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
9 562 (Omkostninger totalt)
17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
8 078 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)
8 086 462 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
8 089 262 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 9 562

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget inkl. ev. andel av fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke et tilretteleggingsgebyr på kr. 19390,-, oppgjørshonorar på kr 6900,- og visninger/overtagelse på kr. 2800,- (pr. visning). Utlegg utgjør kr. 18730,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Ansvarlig megler bistås av

Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

15.08.2025

Eftasåsen 4 0687 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig
Byggeår: 1955
BRA: 89 m²
BRA (ny arealstandard): 102 m²
BRA-i (ny arealstandard): 89 m²

Samlet vurdering



GNR: 145 BNR: 47 ANR: 76

Pål Rønning
Rønning Eiendomstaksering AS

paal@taksthuset.no
99511869

Eftasåsen 4
0687 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: 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.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik 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
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

Takstrappen

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/34274>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Ett soverom, målt ca 1,9 cm høydeforskjell over en lokal lengde på ca 2,0 m.
Entre, målt ca 1,7 cm høydeforskjell over en lokal lengde på ca 2,0 m.
Ett soverom, målt ca 1,0 cm høydeforskjell over en lokal lengde på ca 2,0 m.
Det ble ikke utført laser nivellering på loft på grunn av heldekkende teppe på gulv (ustabilt underlag).

TG-2 er satt med tanke på nevnte oppgitte skjevheter/høydeforskjell på gulv i entre og ett soverom.

Det ble ikke registrert forhold i leiligheten med behov for tiltak i forbindelse med skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Eldre, åpen peisovn i stue, fra ukjent år. Peisovnen er ikke tilkoblet innvendig syrefast stålrør i pipeløp, i henhold til eier.
Det er montert fliser under og i forkant av åpen peisovn mot brennbart materiale på gulv. Stedvis noe manglende fugemasse mellom gulvfliser.
Alle piper i borettslaget er innvendig rehabilitert i 2017 i henhold til styret.

Pipemur kan besiktiges fra en side i entre, tildekket med malte mosaikkfliser på pipemur i stue, samt 3 synlige sider i ett soverom tilstøtende til ildsted i stue. Alle 4 sider av pipeløp på loft er synlige for besiktigelse. Det ble ikke registrert avvik med behov for tiltak.
Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at røykrør fra åpen peisovn i stue ikke er tilkoblet antatt syrefast stålrør innvendig i pipeløp montert i 2017, forholdet må utbedres før åpen peisovn kan benyttes.
Åpen peisovn av denne type/alder, er ildsteder som ønskes generelt utfaset og erstattet med rentbrennende, mer miljøvennlig ildsteder.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Åpent kjøkken med spiseplass:
Glatte, folierte fronter med trestruktur samt 3 Vitrine fronter fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Mosaikkfliser er montert på del av vegg over benk.
Integrert komfyr med induksjons platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående side-by-side kjøl/frys fra ca 2014.
Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkenet ble rehabilitert/ombygget i 2004 og ny kjøkkeninnredningen ble montert.
Kjøkkeninnredningen er stedvis preget av noe bruksslitasje, men fremstår som normal godt ivaretatt i henhold til alder og det ble ikke registrert symptom på fukt eller skader i utsatte soner.

TG-2 er satt med tanke på at IKEA dørfront montert mot dørfront til oppvaskmaskin er løs og skjevstilt, samt funksjonsfeil ved at oppvaskmaskinen er dels defekt i henhold til eier.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere komfyrvakt.
Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

Vannledninger

Oppsummering

Kaldtvanns hovedstoppekran for bad og kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken.
Varmtvanns hovedstoppekran for antatt bad og kjøkken er montert i nabobod i kjeller i henhold til eier og var ikke tilgjengelig for besiktigelse eller funksjonstesting på befaringsdag.

Kaldtvanns hovedstoppekran for bad og kjøkken fungerte som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på manglende tilgjengelighet til fungerende varmtvanns hovedstoppekran i leiligheten.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved leilighetens inntak. Resterende fellesopplegg er borettslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Det anbefales og utbedre overnevnte forhold.

Utskiftning av felles kaldtvanns røropplegg fra byggeår bør påregnes i nær fremtid i regi av borettslaget.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i bad. Termostat til varmekabler er montert ny i senere tid, ukjent år.
Halogen downlight belysning i bad.

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

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

Det ble fremvist Samsvarserklæring for montering av nytt elektrisk anlegg i sikringsskapet i 2010, dokument datert 01.03.2010.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er gjennomført en kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, bortsett fra overnevnte og at jordingskabel i hjelpesluk i dusjsone ikke er koblet til jord.

Varmtvannsbereder

Anbefalte tiltak

Det anbefales og gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Oppsummering

Levetidsbetraktning for varmtvannsbereder er 20-25 år.
Berederen er montert på gulv i kjellerbod.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder i henhold til levetidsbetraktning, manglende deksel foran varmeelement til bereder, samt at varmtvannsberederen ikke er lekkasjesikret på kaldtvannsinntak til berederen eller montert i rom med gulvsluk.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av varmtvannsberederen bør påregnes i nær fremtid.

Ventilasjon

Oppsummering

Det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i bad.
Manglende oppdriftsventilasjon i åpent kjøkken tilknyttet felles avtrekkskanal.
Det er etablert tilluftsventil gjennom yttervegg i åpent kjøkken og i to soverom med innvendige klaffventiler.
Det er etablert luftespalte i alle vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på dårlig sug gjennom avtrekksventil i bad, manglende oppdriftsventilasjon i åpent kjøkken tilknyttet felles avtrekkskanal, at en klaffventil i ett soverom er dels defekt og ikke festet tilfredstillende til vegg, samt mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Bedre ventilerings og luftutveksling i leiligheten anbefales.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran/tettesjikt i forbindelse med hovedsluk og hjelpesluk var ikke mulig å kontrollere på en tilfredstillende måte på grunn av overdekning.
Det ble ikke registrert avvik.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.
TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av bad med montering av nytt tettesjikt på vegger og gulv bør påregnes på noe sikt.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning, at servantskapet er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant mot dusjsone og enkelte mindre slagskader i overflaten av servant.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i bad.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilerings av badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Øvrig: Gulv

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at gulvfliser i entre er stedvis montert med nivåforskjell i høyde og at parkettgulv er preget av aldring og stedvis bruksslitasje.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
7.8.2025	15.8.2025

Hjemmelshavere		
Navn:	Inger-Lise Fagernes	Tilstede ved inspeksjon: Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja		
Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.		

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Pål Rønning

Firma:

Rønning Eiendomstaksering AS

Adresse:

Heggelibakken 4, 0375 OSLO

Telefon:

99511869

Epost:

paal@taksthuset.no

TAKSTHUSET

VEIEN TIL ET GODT TAK



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, takrenner og nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:

Eftasåsen 4, 0687 Oslo

Kommunenr:

301

Gårdsnr:

145

Bruksnr:

47

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

76

Leilighetsnr:

218

Byggeår:

1955

Boligtype:

Leilighet i 4-mannsbolig

Informasjon om boligen					
Adresse:	Eftasåsen 4, 0687 Oslo				
Kommunenr:	301	Gårdsnr:	145	Bruksnr:	47
Seksjonsnr:		Andelsnr:	76	Leilighetsnr:	218
Byggeår:	1955				
Boligtype:	Leilighet i 4-mannsbolig				

Generell beskrivelse av boligen:	
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikehold.	
Firemannsbolig i to etasjer pluss kjeller og loft beliggende til offentlig vei. Adkomst til leiligheten via internvei og felles trappeoppgang fra Eftasåsen. Kommunalt vann og avløp. Mulighet for leie av biloppstillingsplass på borettslagets grunn samt garasjeplass i henhold til eier, forøvrig parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.	
Firemannsbolig oppført med grunnmur av murverk og teglstein, støpte kjellergulv. Bindingsverk med utvendig beiset liggende trepanel montert ny i ca 2012. Etasjeskillere av trebjelkelag. Tidsriktig isolasjon fra byggeår samt at firemannsboligen er utvendig etterisolert i ca 2012. Saltakkonstruksjon i tre tekkt med betong takstein fra antatt byggeår.	
Det er montert snøfangere på tak. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.	
Utvendig trepanel er sist beiset i ca 2023 i henhold til eier.	
Ytterdør i 1.etasje er montert ny i ca 2012.	
Felles trappeoppgang er pusset opp i form av maling i 2022.	

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:
1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.
Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer					
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	89	89	0	Entre, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass og trapp til loft , stue med utgang balkong, 3 soverom.	
Loft	0	0	0		Loftsrom med fastmontert trapp.
Totalt m²	89	89	0		

Hovedareal (ny arealstandard)					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	89	89	0	0	8
Loft	0	0	0	0	0
Kjeller	13	0	13	0	0
Totalt m²	102	89	13	0	8

Gulvareal (ny arealstandard)			
Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	53	0	53
Totalt m²	53	0	53

Kommentar til arealberegning	
Oppgitte navn på rominndeling i leiligheten er definert ut fra bruken på befaringsdag og er nødvendigvis ikke godkjente rom i henhold til byggeforskrifter. Innlemmet loft i leiligheten er ikke målverdig i henhold til NS 3940 med tanke på takhøyde og er ikke godkjente rom for varig opphold i henhold til forskriftskrav. Mønehøyde på loft er målt til ca 1,77 m. Bruksendring av leiligheten ved at overliggende loftsareal er innlemmet i leiligheten er ikke byggemeldt til styret i borettslaget eller Plan- og bygningsetaten. Gulvareal med trappeløp på loft er målt til ca 52,8 m2.	
Utover overnevnte areal disponerer leiligheten en kjellerboder på ca 12,7 m2.	
Felles vaskerom i kjeller.	

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sydvestvendt balkong på ca 7,7 m2. Balkongen er oppført i trekonstruksjon med oppforet tregulv og beiset trekkverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er utvidet i regi av borettslaget i ca 1979.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befarings tidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Rekkverkshøyde er målt til ca 101 cm fra oppforet tregulv. Dagens forskriftskrav til rekkverkshøyde er 100 cm. Balkongens undergulv er antatt tekket med takpapp/folie, forholdet var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte under overliggende tregulv. Det er montert takrenner og nedløpsrør på utside av balkongens rekkverk i front. Eier opplyser om normalt god avrenning fra balkonggulv. Brudd i ett øvre panelbord innvendig på balkongrekkverk. Forøvrig ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
2-lags isolerglass vinduer fra 2012 i 2.etasje og ett 2-lags isolerglass vindu fra 2008 på loft. 2-lags isolerglass vinduer fra 2012 i balkongdør.
Luftespalter er montert i alle vindusrammer.
Dør mot felles trappeoppgang er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås. Fabrikkasjonsår 1989.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Loftet er innredet innenfor knevegger og gavlvegger med teppe montert på antatt underliggende sponplater på gulv, malte plater på vegger og malte plater i tak. Loftet er dels ombygget/utvidet i 2008 og innvendig vegger og tak er etterisolert i henhold til eier. Det ble ikke fremvist noe form for dokumentasjon på i hvilken grad vegger og tak er etterisolert. Utenfor knevegger er det antatt uisolert kaldtloft. Fra opprinnelsen er loftet oppført i saltakkonstruksjon bygget opp med tresperrer, taktro, papp og sløyfer/lekter tekket med betong takstein.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Det var på befaringsdag dels ujevn spalteåpning mellom gipsplater opp mot møne på loft, eier opplyser at lister skal monteres opp mot møne etter undertegnede befaring og forholdet er derfor ikke besiktiget. Det ble registrert stedvis sprekkdannelser i skjøter mellom innvendige takplater og mellom veggplater. Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom gavlvegger, forholdet medfører en redusert/dårlig luftutveksling på loftet som kan medføre kondensforhold på overflater. Det ble stedvis registrert fuktskjolder på overflaten av vegg- og takplater på loft, ukjent årsak, men antatt forårsaket av kondens. Det anbefales å undersøke forholdet over tid for eventuell utvikling.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-2	
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Ett soverom, målt ca 1,9 cm høydeforskjell over en lokal lengde på ca 2,0 m. Entre, målt ca 1,7 cm høydeforskjell over en lokal lengde på ca 2,0 m. Ett soverom, målt ca 1,0 cm høydeforskjell over en lokal lengde på ca 2,0 m. Det ble ikke utført laser nivellering på loft på grunn av heldekkende teppe på gulv (ustabilt underlag).	
TG-2 er satt med tanke på nevnte oppgitte skjevheter/høydeforskjell på gulv i entre og ett soverom.	
Det ble ikke registrert forhold i leiligheten med behov for tiltak i forbindelse med skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv.	

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Teglsteins pipeløp fra byggeår.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	
TG-2	
Eldre, åpen peisovn i stue, fra ukjent år. Peisovnen er ikke tilkoblet innvendig syrefast stålrør i pipeløp, i henhold til eier. Det er montert fliser under og i forkant av åpen peisovn mot brennbart materiale på gulv. Stedvis noe manglende fugemasse mellom gulvfliser. Alle piper i borettslaget er innvendig rehabilitert i 2017 i henhold til styret.	
Pipemur kan besiktiges fra en side i entre, tildekket med malte mosaikkfliser på pipemur i stue, samt 3 synlige sider i ett soverom tilstøtende til ildsted i stue. Alle 4 sider av pipeløp på loft er synlige for besiktigelse. Det ble ikke registrert avvik med behov for tiltak. Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter.	
TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at røykrør fra åpen peisovn i stue ikke er tilkoblet antatt syrefast stålrør innvendig i pipeløp montert i 2017, forholdet må utbedres før åpen peisovn kan benyttes. Åpen peisovn av denne type/alder, er ildsteder som ønskes generelt utfaset og erstattet med rentbrennende, mer miljøvennlig ildsteder.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold. På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	
TG-2	
Åpent kjøkken med spiseplass: Glatte, folierte fronter med trestruktur samt 3 Vitrine fronter fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Mosaikkfliser er montert på del av vegg over benk. Integrert komfyr med induksjons platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående side-by-side kjøøl/frys fra ca 2014. Komfyrvakt er ikke montert. Kjøkkenet ble rehabilitert/ombygget i 2004 og ny kjøkkeninnredningen ble montert. Kjøkkeninnredningen er stedvis preget av noe bruksslitasje, men fremstår som normal godt ivaretatt i henhold til alder og det ble ikke registrert symptom på fukt eller skader i utsatte soner. TG-2 er satt med tanke på at IKEA dørfront montert mot dørfront til oppvaskmaskin er løs og skjevstilt, samt funksjonsfeil ved at oppvaskmaskinen er dels defekt i henhold til eier.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det anbefales å montere komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: https://www.dsb.no	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	
TG-1	
Ventilator med kullfilter over komfyr, fra i 2004. Det ble registrert tilfredstillende sug i ventilatoren.	

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i samsvar med påtegnede, godkjente byggetegninger fra opprinnelsen med påført tilbygg for 1.- og 2.etasje, datert 17.03.1975, bortsett fra at en bærevegg mellom stue og tidligere soverom, nå kjøkken er demontert/åpnet, at balkongen er utvidet i regi av borettslaget i ca 1977 (registrert hos Plan- og bygningsetaten), bruksendring av leiligheten ved at loftsareal er innlemmet i leiligheten ved at innvendig trapp er oppført i del av dagens kjøkken, samt oppføring og demontering av enkelte lettvegger. Det ble ikke fremvist statiske beregninger eller godkjennelse på bruksendring av leiligheten ved ombygging av bærende konstruksjoner i forbindelse med demontering av bærevegg mellom dagens kjøkken og stue fra Plan- og bygningsetaten på befaringsdag. Det ble heller ikke fremvist godkjennelse fra Plan- og bygningsetaten på bruksendring og fasadeendring ved innlemmelse og ombygging av loftsareal til opprinnelig leilighet i 2.etasje.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest - Eftasåsen 4 (anført på arkivkort) , datert 24.04.1959. Ferdigattest - Eftasåsen 4. Tiltaksart: Tilbygg til våningshus, datert 27.02.1974. Ferdigattestert - Utvidelse av balkonger, datert 08.02.1980.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Lav takhøyde i loftsrom. Definert loftsrom har ikke bruksareal (BRA) og det er ikke godkjent rom for varig opphold på loftet.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukningsapparat fra januar 2016. 3 røykvarslere fra senere tid, ukjent år. Brannstige er montert på utvendig gavlvegg med adkomst via vindu i ett soverom.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Trapp

Beskrivelse	
Malt tretrapp som er normalt godt ivaretatt.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp	TG-1
Malt tretrapp fra ukjent år med åpne opptrinn, det er ikke montert veggmontert håndløper i trappeløp. Trappen er ikke godkjent i henhold til byggeforskrifter mellom plan med definerte rom for varig opphold hva gjelder stigningsgrad, bredde (Ca 71 cm innside trappevanger, og ca 76 cm mellom innside rekkverk og vegg) og manglende håndløper. Dybde inntrinn ca 16 cm. Høyde rekkverk ca 80 cm. Åpne opptrinn har underliggende montert fallsikring (ca 10 cm lysåpning mellom inntrinn) som er godkjent i henhold til forskrift. Det anbefales å utbedre manglende håndløper i trappeløp for fallsikring.	

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Felles støpejerns avløpsopplegg. Synlig plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlig plast avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2004. Felles støpejerns avløpsopplegg fra byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar. Levetidsbetraktning for felles støpejerns avløpsopplegg er 60-80 år.	

6.10 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Det er montert synlige krom kobberrør på vegg til tappesteder i bad, bortsett fra til veggklosett. Forøvrig er plast vannrør benyttet som skjult rørføring i to benkeskap i kjøkken, hvorav åpen samlestokk for rørføring er montert i ett benkeskap.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles kaldtvannsupplegg er fra byggeår (kobberør). Rørføringer i leiligheten er i vesentlig grad fra 2004.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Kaldtvanns hovedstoppekran for bad og kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken. Varmtvanns hovedstoppekran for antatt bad og kjøkken er montert i nabobod i kjeller i henhold til eier og var ikke tilgjengelig for besiktigelse eller funksjonstesting på befaringsdag.	
Kaldtvanns hovedstoppekran for bad og kjøkken fungerte som tiltenkt.	
TG-2 er satt med tanke på manglende tilgjengelighet til fungerende varmtvanns hovedstoppekran i leiligheten.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved leilighetens inntak. Resterende fellesopplegg er borettslaget sitt ansvar.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales og utbedre overnevnte forhold.	
Utskiftning av felles kaldtvanns røropplegg fra byggeår bør påregnes i nær fremtid i regi av borettslaget.	

6.11 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i sikringsskapet og ny felles stigeledning er montert nytt i 2010. Store deler av elektrisk anlegg i forbindelse med ny kjøkkeninnredning og rehabiliteringen av bad er montert i 2004.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad. Termostat til varmekabler er montert ny i senere tid, ukjent år. Halogen downlight belysning i bad.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.	
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Det ble fremvist Samsvarserklæring for montering av nytt elektrisk anlegg i sikringsskapet i 2010, dokument datert 01.03.2010.	
TG-2 er satt med tanke på at det ikke er gjennomført en kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, bortsett fra overnevnte og at jordingskabel i hjelpesluk i dusjsone ikke er koblet til jord.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales og gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person.	

6.12 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bod i kjeller
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2004

Størrelse	
287 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Levetidsbetraktning for varmtvannsbereder er 20-25 år. Berederen er montert på gulv i kjellerbod.	
TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder i henhold til levetidsbetraktning, manglende deksel foran varmeelement til bereder, samt at varmtvannsberederen ikke er lekkasjesikret på kaldtvannsinntak til berederen eller montert i rom med gulvsluk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av varmtvannsberederen bør påregnes i nær fremtid.	

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i bad. Manglende oppdriftsventilasjon i åpent kjøkken tilknyttet felles avtrekkskanal. Det er etablert tilluftsventil gjennom yttervegg i åpent kjøkken og i to soverom med innvendige klaffventiler. Det er etablert luftespalte i alle vindusrammer.	
TG-2 er satt med tanke på dårlig sug gjennom avtrekksventil i bad, manglende oppdriftsventilasjon i åpent kjøkken tilknyttet felles avtrekkskanal, at en klaffventil i ett soverom er dels defekt og ikke festet tilfredstillende til vegg, samt mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bedre ventilering og luftutveksling i leiligheten anbefales.	

6.14 Våtrom

Overflate
Beskrivelse av overflate
Fliser på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i privat regi i 2004 med bl.a nytt hovedsluk og hjelpesluk.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater, som anses som tilfredstillende. Fall mot hjelpesluk i dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall. Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er målt til ca 5,2 cm.	
Vindu er plassert i våtsone. Foringsplater i vindusåpning av malt trevirke. Lister rundt vindusåpning av vannbestandige behandlede metall lister. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast hovedsluk og hjelpesluk med klemring for folimembran fra 2004.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Klemring og membran/tettesjikt i forbindelse med hovedsluk og hjelpesluk var ikke mulig å kontrollere på en tilfredstillende måte på grunn av overdekning. Det ble ikke registrert avvik. Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år. TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Rehabilitering av bad med montering av nytt tettesjikt på vegger og gulv bør påregnes på noe sikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servant med ettreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil over servant. Ett vegg- og gulvmontert høyskap. Veggklosett. Dusnisje av herdet glass med to fastmonterte vegger og dør, termostat badebatteri montert i dusjbatteri høyde. Opplegg vaskemaskin. Elektrisk håndkletørker montert på vegg.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning, at servantskapet er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant mot dusjsone og enkelte mindre slagskader i overflaten av servant.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår i badet. Det er montert luftespalte i vindusramme.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i bad. TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering av badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegger til dusjsonen ikke er tilgjengelige. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det ble ikke fremvist dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2004.	

6.15 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Fliser i entre og bad, teppe i loftsrom, forøvrig 3-stavs eikeparkett.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at gulvfliser i entre er stedvis montert med nivåforskjell i høyde og at parkettgulv er preget av aldring og stedvis bruksslitasje.	

6.16 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
Fliser i bad, malte panelplater/mur i entre, malt tapet/mosaikkfliser i stue, malt panel/mur i ett soverom, malte plater i loftsrom, forøvrig malt tapet.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold. I tillegg se punkt loft.	

6.17 Øvrig: Tak

Beskrivelse	
Malt panel i entre og ett soverom, forøvrig malte plater. Takhøyden i stue er målt til ca 2,42 m. Mønehøyden i loftsrom er målt til ca 1,77 m.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.18 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse	
Lyse, glattlakkerte dører fra 2004, bortsett fra en soveromsdør fra 2013.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.	

6.19 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse	
Dørklokke. Skyvedørsgarderobe mot en vegg i ett soverom. Frittstående garderobeskap i to soverom. Manuellstyrt markise foran balkong.	
Utvendig treplattung på ca 10,7 m2 oppført på fellesareal i 2023 med transparent levegg oppført i trevirke på to sider. Høyden på treplattingen er under 50 cm fra terreng og det stilles derfor ikke krav til rekkverk. Det ble ikke fremvist godkjenning fra styret i borettslaget på oppføringen av treplattingen på fellesareal.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Ett frittstående garderobeskap i ett soverom er dels skadet/defekt.	

6.20 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.21 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Grønland/Bjørvika

Oppdragsnr.

1002250215

Selger 1 navn

Inger-Lise Fagernes

Gateadresse

Eftasåsen 4

Poststed

OSLO

Postnr

0687

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2004

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

20

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Utdanningsforbundet Tryg forsikring

Polise/avtalennr.

21102439

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

Document reference: 1002250215

- 2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Firmaet eksisterer ikke lenger

Arbeid utført av

EnTo Eiendom AS
- 2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Badet ble renover i 2004
- 2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja
- 3

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

☒ Nei ☐ Ja
- 4

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

Svar

Nei
- 5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja
- 6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja
- 7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 10

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

☒ Nei ☐ Ja
- 11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Sjekket anlegget og godkjent det i 2009.

Arbeid utført av

Gnisten installasjon
- 11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja
- 12

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ny samsvarserklæring fra 2017, utført av Eitel networks AS på vegne av Hafslund Nett AS
- 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, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja
- 15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1002250215

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Dette står i borettslagets papirer

Arbeid utført av

Eftasåsen borettslag (via OBOS)

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Loftet er innredet slik det også er gjort i de fleste andre leiligheter i borettslaget. Loftet inngår ikke i boligens bruksareal pga høyden til taket. Deler av loftet var allerede innredet før vi flyttet inn i 2004. Trappen var også satt inn før vi flyttet inn. Det kan muligens settes inn vindu i gavlvegg, men dette må søkes styret om, og deretter bygningsmyndighetene. Pr nå er det kun vindu i den ene gavleveggen. Det er satt inn før vi kjøpte leiligheten.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Beskrivelse

Hver 4-manns bolig har fordelt uteområdene. Min leilighet disponerer gressplen foran huset (på min side av huset), utebod i hjørnet mot denne gressplen og platting i enden av gressplen. Plattingen er godkjent av styret.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☒ Nei

☐ Ja

27

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Borettslaget har satt ut rottefeller rundt alle husene.

28

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Naboleiligheten har hatt skjeggkre. Vi har ikke observert skjeggkre i vår leilighet.

Document reference: 1002250215

Tilleggskommentar

Peisen som står i stuen kan ikke brukes da det er nytt rør i pipen (noen år siden) som ikke passer med en slik gammel peis. Peis må derfor byttes ut. Oppvaskmaskinen fungerer kun på enkelte program, og bør byttes ut.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

• mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller

• mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller

• når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom

• 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 overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250215

Initialer selger: IF

3

100

Initialer selger: IF

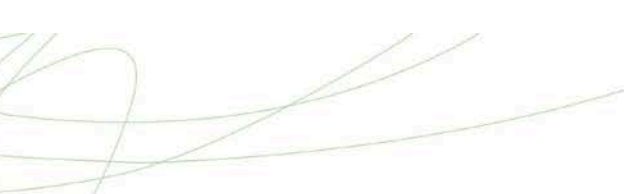
4

101

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Lise Fagernes	dbea9d0c5d7445c96fe6 c16fcf9497f7bec18bae	17.08.2025 13:00:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250215

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>





ENERGIATTEST

Adresse	Eftasåsen 4
Postnummer	0687
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	145
Bruksnummer	47
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80326327
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiatest-2025-140126
Dato	25.06.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS

Energikarakter

A

B

C

D

E

F

G

Lite energieffektiv

Høy andel

Lav andel

Oppvarmingskarakter (andel el og fossilt)

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

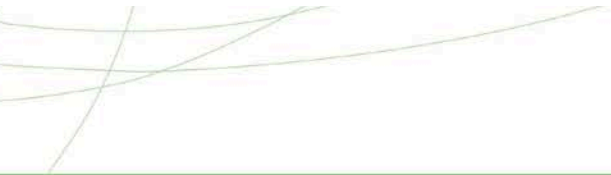
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggear:	1959
Bygningsmateriale:	
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Eftasåsen 4	80326327	H0202	0	0	76

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMAHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	1959

Byggstandard
Type bygg
TEK standard

Energivurdering
Pliktig energivurdering
Kjelanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Varmeanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Kjøleanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Ventilasjonsanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning

Areal yttervegger	70 m²
Areal tak	90 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	90 m²
Totalt BRA	90 m²
Oppvarmet luftvolum	216 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,37 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	193,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,51 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	95 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.2.2015

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.5
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver	
Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett	
Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 485 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	183,17 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 056 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	183,17 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 485 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima	
Elektrisitet	16 485 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 485 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

Vedtekter

For Eftasåsen Borettslag org nr 950043466 vedtatt på ordinær generalforsamling den 30. mai 2006. Tillegg (punkt 5-1 (9) vedtatt på ordinær generalforsamling 24. mai 2011. og ordinær generalforsamling 28.mai 2013 (punkt 3-2 (2). Endret i ordinær generalforsamling 27. mai 2014 (punkt 4-1 (1-10). Endret i ordinær generalforsamling 27. mai 2015 (§ 5 punkt 10). Endret i ordinær generalforsamling 10.05.17 (§ 4-1 (11) og § 5-1). Endret i ordinær generalforsamling 03. juni 2022 (§9-4). Endret i ekstraordinær generalforsamling 4. februar 2025 (§ 8-1 punkt 1).

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i

boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen.

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Borett og parkering

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

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

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

(4) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplasser på borettslagets fellesareal. Det fremgår av en liste vedlagt vedtektene hvilke andeler som til enhver tid har bruksrett til de ulike plassene (vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(5) Bruksrett til garasjeplassene kan overdras sammen med borettslagsandelen de er knyttet til eller alene. Bruksrett kan kun overdras til andelseiere i borettslaget, og ingen andel kan erverve bruksrett til mer enn en garasjeplass. Styret i borettslaget skal informeres ved overdragelse av bruksrett. Styret skal informere alle andelseiere om bruksrett til garasjer som er til salgs, dersom eieren ønsker det.

(6) Andelseiere med bruksrett til garasjer kan leie ut Garasjeplassene, men kun til beboere i borettslaget.

(7) Styret fastsetter nivået på felleskostnadene for garasjeplassene, slik at inntekter og utgifter for garasjene er selvbærende.

(8) Borettslaget er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjene.

(9) Inntekter og utgifter forbundet med garasjene settes opp som et underregnskap, som fremgår som en egen note i borettslagets regnskap.

(10) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(11) Oppsigelse av parkering/garasje må varsles styret skriftlig minimum 1 måned før og innen den 1. i måneden før kravet kan overføres på ny leietaker.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold av utvendige installasjoner som er oppført av andelseier eller tidligere andelseier. Utvendige installasjoner kan for eksempel være varmepumper, plattinger, trapper fra balkongen, markiser o.a. Andelseier er også ansvarlig for å demontere og evt. remontere disse installasjoner dersom borettslaget foretar arbeider som krever dette.

Andel 25, 26, 27 og 28 har innvendig vedlikeholdsansvar av innlemmet kjellerareal.

Andel 15 har vedlikeholdsansvar for innlemmet gjestetoalett i kjelleren.

Andel 148 har vedlikeholdsansvar for innlemmet areal av trapperepot i 2. etasje.

(10) 1. INNLEDNING:

Årsaken til dette er at det er borettslaget som formelt er byggherre og er den som har fått byggetillatelse og som derved formelt pådrar seg ansvar. I og med at tegningene for borettslaget er forhåndsgodkjent av kommunen gis imidlertid den enkelte fullmakt av fellesskapet til å sende søknad til kommunen for påbygging av sin leilighet. Deretter innhenter den enkelte påbygger den godkjennelse som er nødvendig for realisering av sine planer, forutsatt at borettslagets og

kommunens retningslinjer følges.

Det forutsettes at andelseier som bygger på vil vise hensyn i byggeperioden slik at arbeidene er til minst mulig sjenanse for øvrige andelseiere. Vedkommende skal varsle sine naboer om at påbygging vil finne sted og at dette kan medføre problemer i forbindelse med kvaliteten på kabel-tv, radio, telefon o.a. da ledningsstrekk kan måtte flyttes midlertidig eller permanent på byggestedet. Vedkommende skal følge opp eventuelle problemer umiddelbart slik at naboenes belastning blir minst mulig. Støyende arbeider må ikke finne sted før kl 07.00 og etter kl 21.00 på hverdager, og ikke i helgene.

Det er ikke tillatt å henlegge/lagre utgravd masse, materialer eller lignende på fellesområder eller utenfor hos nabo uten avtale med denne. Stikkveien inn til boligene skal alltid være fri for ferdsel. Opprydding skal skje fortløpende, så påbyggingen er til minst mulig sjenanse for naboene. Dette innebærer også at bl.a. restmaterialer, søppel osv. fortløpende kjøres bort, at tilkjøring av jord, tilsåing m.v. skjer så snart det er forsvarlig/naturlig m.v.

Når anleggsmaskiner benyttes, må den største forsiktighet utvises, Husk: det er mange små barn i laget. Såvel ansvarshavende som andelseier som bygger på må sikre byggeplassen forsvarlig, i overensstemmende med de krav lovgivning og offentlige myndigheter stiller, slik at ulykker ikke finner sted.

Påbyggingen bekostes i sin helhet av den enkelte andelseier som bygger på, men eiendomsretten til påbygget tilfaller borettslaget. Det er ikke sikkert at verdien av andelen øker proposjonalt med påbyggingens kostnader. Borettslaget har intet ansvar for slikt tap som den enkelte måtte bli påført.

2. FØLGENDE MÅ VÆRE I ORDEN FØR BYGGING KAN TA TIL:

Andelseier som vil bygge på, kontakter styret og ber om tegninger for påbygg og får så avklart skriftlig om leiligheten kan bygges ut. Kopi av oversiktskart med nedkopierte tegninger på utbyggingsalternativer utleveres, dersom påbygging er mulig. Han må deretter skriftlig overfor styret redegjøre for hvilket mulig utbyggingsalternativ som ønskes realisert.

Andelseier må deretter skaffe seg en ansvarshavende som er godkjent av bygningsmyndigheten og må selv engasjere entreprenør/byggmester. Bygningsmyndighetens skriftlige godkjennelse av ham skal medfølge dokumentasjonen til styret. Den skal sammen med styrets bekreftelse på at det valgte påbyggsalternativ ligger innenfor det forhåndsgodkjente, følge med saken til kommunen. Andelseier kan selv stå som ansvarshavende dersom denne er kvalifisert og godkjent av bygningsmyndigheten. Egeninnsats på byggeplassen er tillatt, men bare under reelt overoppsyn av den ansvarshavende.

Styret kan nekte å godkjenne at en ansvarshavende/underentreprenør(-er) benyttes, hvis styret tidligere har hatt dårlig erfaring med vedkommendes utførelse av arbeide i laget.

Ansvarshavende og underentreprenør(-er) skal skriftlig forplikte seg til at han/de vil følge bygge- og konstruksjonstegningene. Ved behov for endringer skal søknad sendes styret, og styret skal holdes informert om all kontakt med bygningsmyndighetene.

Ansvarshavende og eventuelle underentreprenører må også ivareta HMS-reglene, og dokumentere skriftlig overfor styret at pålagte meldinger o.a i saken er sendt offentlig myndighet. Andelseier må få skriftlig dokumentert at denne/disse har de nødvendige garantier/ forsikringer for en periode av 6 måneder fra byggestart mot feil eller skade som han gjør seg skyldig i overfor personer og annens eiendom/ting. I tillegg må andelseier for egen og fellesskapets del skaffe seg skriftlig sikkerhet for rettidig ferdigstilling av arbeidene.

Dersom den ansvarshavende av noen grunn ikke kan fullføre arbeidet, må andelseier sørge for at arbeidet fullføres av ny ansvarshavende godkjent av bygningsmyndighetene og styret, og dekke alle utgifter ved dette.

Andelseier som vil bygge på er selv ansvarlig for at arbeidene tilpasses grunnforholdene (kabler, kummer, øvrige grunnforhold). Det påhviler ansvarshavende å varsle respektive etater for påvisning av kabler, rør osv. før graving. Hvis anlegg i et konkret tilfelle er til hinder for påbygging, må andelseier selv bekoste flytting m.v. av disse.

Det påløper et påbyggingsgebyr på p.t. Kr 16.120,- (fra 01.01.15) som skal være betalt. Likeså kommunale gebyrer/avgifter. Kvitteringer skal vedligge til styret. Beløpet vil bli indeksregulert.

Andelseier skal stille en økonomisk garanti (depositum) på p.t. 1.543,- (fra 01.01.15) per kvadratmeter. Antall kvadratmeter tilsvarer det areal som er omsøkt til bygningsmyndighetene, dog regnes sepositum minst for 20 kvadratmeter. Dette depositum er en sikkerhet for at alle arbeider i relasjon til borettslaget i byggesaken blir utført. Satsen vil bli indeksregulert. Andelseiers forslag til total byggeperiode skal innsendes til styret med angivelse av oppstartsdato og ferdigstillelsesdato. Ferdigstillelsesdato fastsettes deretter av styret. Blir påbygget ikke ferdigstillet innen avtalt dato, kan styret ilegge en dagmulkt på p.t. kr 385,- pr. kalenderdag (fra 01.01.15) frem til påbygget godkjennes ferdigstillet. Om den fastsatte ferdigstillelsesdato ikke kan overholdes, vil styret etter skriftlig søknad kunne fastsette ny dato hvis det foreligger saklig grunn. Beløpet vil bli indeksregulert.

Firmaattest vedrørende lovlig etablert foretak, og skatteattest fra fylkesskattesjefen (mva og trygd), ikke eldre enn 6 måneder, skal vedlegges.

Befaring av utenomhusområdene til leiligheten og områdene som grenser opp til påbyggsområdet skal foretas av to fra styret og andelseier i fellesskap. Notat settes opp og undertegnes.

Andelseier sender alle sakens dokumenter samlet til bygningsmyndigheten og får dennes byggetillatelse, som deretter oversendes styret.

Styret samtykker i at grunn- og byggearbeidene starter i egen styresak når alle dokumenter er funnet i orden. Styret opplyser om styremøtedatoer i påbyggperioden. Andelseier underrettes om dette i arbeids- og fremdriftsskjema som utferdiges i hver enkelt påbyggssak.

Først nå kan arbeider på byggeplassen ta til.

Dersom styret finner det nødvendig med ekstern byggekontroll i den enkelte byggesak for å ivareta fellesskapets interesser, forskutteres utgiftene av borettslaget, men refunderes i sin helhet av andelseier. Kravet forutsettes å bli innbetalt når krav fra styret fremsettes, ellers vil styret fratrekke kostnaden i depositumet som er stillet.

Styret kan stille tilleggskrav til påbyggssaken, dersom forholdene tilsier det. Det forutsettes at disse kun stilles hvis det er av vesentlig betydning for ivaretagelse av fellesskapets interesser.

3. FØLGENDE MÅ VÆRE DOKUMENTERT AV ANDELSEIER FØR FERDIGSTILLELSE GIS AV STYRET:

Andelseier søker uoppfordret om ferdigattest fra bygningsmyndighetene i god tid innen ferdigstillelsesdato.

Når andelseier får ferdigattest fra bygningsmyndigheten leveres denne til styret sammen med OBOS' bekreftelse på at eventuell dagmulkt er innbetalt til laget.

Befaring av utenomhusområdene til leiligheten og områdene som grenser opp til påbyggsområdet skal være foretatt. Notat settes opp og undertegnes av partene.

Styret behandler i egen styresak påbygget, der det skal fremgå påbygget areal, hvor meget husleien skal økes med, at depositumet oppheves og at husleien reguleres. Med dette vedteket vedtaket går vedlikeholdsansvar for påbygget over til borettslaget.

OBOS gir melding til forsikringsselskapet om ferdigstillet påbygg, gir andelseier informasjon om husleireguleringen og opphever depositumet og utsteder nye husleieblanketter.

4. STYRETS ROLLE:

Styret gis fullmakt til å anvende ovennevnte retningslinjer med de presiseringer som er eller måtte bli nødvendige i alle påbyggssaker og tilpasse de til alle vesentlige bygningsmessige arbeider som for eksempel utgraving av kjeller, innredning av loft mv, slik at disse bygningsarbeider blir likestillet så langt det er mulig.

Styret skal lage de arbeids- og fremdriftsskjemaer m.v. som måtte være eller bli hensiktsmessige for ivaretagelse av andelseiers, ansvarshavendes eller borettslagets interesser i alle saker som medfører vesentlig endringer av bygningsmassen.

Andelseier som bygger på er gjennom sin søknad innforstått med at dersom arbeidet gjennomføres i strid med ovennevnte eller det brukes ikke-godkjent arbeidskraft eller det bygges i strid med tegninger og gitte krav, så vil andelseier alene stå ansvarlig for følgene. Styret kan ved vesentlig avvik fra tegninger kreve endringer eller tilbakestilling av utført arbeid.”

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold

regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Styret i borettslaget skal bestå av en styreleder, 4 styremedlemmer og ett varamedlem. Varamedlemmet har møterett på styremøtene.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR EFTASÅSEN BORETTSLAG

(Vedtatt på ordinær Generalforsamling 25. mai 2005.)

Bakgrunn

Eftasåsen borettslag består av 10 vertikaldelte rekkehus og 31 horisontaldelte 4-mannsboliger. I tillegg til at det er to vidt forskjellige boligtyper, er også plasseringen i terrenget forskjellig. 4-mannsboligene deler inngangsparti og trappoppgang og beboerne i denne boformen har større behov for å skape forståelse og sette felles forventninger. Derfor bør hvert hus i størst mulig grad fungere som et lokalt demokrati, der beboerne i felleskap blir enige om hvilke forpliktelser og regler som skal gjelde for huset.

Der hvert enkelt hus ikke kommer til enighet, kan styret, etter skriftlig oppfordring, opptre som megler mellom partene.

Grunnregel

Eftasåsen borettslag sine husordensregler skal fungere som en basis sammen med hvert hus sine lokale regler. De fleste av punktene under er bevisst formulert slik at det vil være opptil hvert enkelt hus ”å legge lista”.

I henhold til husleiekontraktens paragraf 15, erkjenner Leieren å ha mottatt og godkjent 1 eksemplar av borettslagets vedtekter, og 1 eksemplar av ordensregler for eiendommen. Disse Husordensreglene samsvarer p.t med de ovennevnte dokumentene.

Dette setter krav til at hvert hus gjennomfører årlige husmøter og minst når nye beboere flytter inn. På denne måten kan man i felleskap gi uttrykk for forventningene beboerne har til hverandre og derigjennom lage grobunn til godt naboskap. De viktigste reglene skrives ned og deles ut i huset, eller henges opp i fellesarealet.

Hensikten med ordensregler er å sikre beboerne godt naboskap. Hver enkelt må bruke leiligheten, fellesrom, hageparsell og fellesområde på en slik måte at det ikke med rimelighet kan sies at bruken sjenerer andre.

Husorden

1. Beboerne i 4-mannsboligene skal bli enig om bruk av felles trappeoppgang, herunder plassering av barnevogner og sportsutstyr rundt og ved inngangspartiet. Lufting til trappeoppgang eller risting av tøy i oppgangen er ikke tillatt. Husenes og boligenes rømningsveier skal aldri være blokkert.
2. Dør til felles oppgang bør låses senest kl 22.00. Dør til kjellergang skal være låst. Bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt mellom kl 22.00 og 07.00 om ikke annet er bestemt av husets beboere. Vis hensyn ved bruk av musikkanlegg. Det bør være ro i huset etter kl 23.00. Utelys skal være påsatt etter mørkets frembrudd. Det er vanlig høflighet å informere de nærmeste naboene om planlagte selskaper.

3. Vask og renhold av fellesrom og ganger fordeles på husets beboere, og foretas så ofte det er behov for det. Husets beboere setter selv opp turnusliste for vask av trappeoppgang. Skifting av elektriske pærer påhviler beboerne i hvert hus i fellesskap. Slukk lyset i kjellerrom etter bruk. Felleslyset betales etter måler og dekkes av husleia.
4. Husets beboere forutsettes å bli enige om fordeling av bruk av vaske- og tørkerom. Disse rom skal reingjøres etter bruk, slik at de er i god orden til nestemann. Der det er mulig bør tørking skje i forbindelse med oppvarming. anbefaler bruk av oljeovner på hjul, plassert på god avstand fra tøyet. Vifteovner (med glødetråder) er ikke tillatt benyttet i tørkerom. Tørketromler må ikke monteres eller benyttes på en slik måte at de forårsaker fuktighet i rommet.
5. Snø på balkonger skal fjernes straks etter snøfall. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannledninger ikke fryser.

Utendørs fellesanlegg

6. Kjøretøyer ol må ikke parkeres utenom de godkjente parkeringsplasser. Det er utarbeidet egne vedtekter for leie av parkeringsplasser.
7. Plener og beplantning må vernes. Hver enkelt borettslaver må sørge for, til en hver tid å holde det areal som tilligger det hus hvor vedkommende bor i, i en slik stand at det ikke virker skjemmende for stedet eller naboene.
Andelshaveren må også sørge for at området langs veien stelles og hekk klippes. Beboerne i de enkelte hus må finne frem til en praktisk fordeling av vedlikeholdsarbeid som plenklipping, vanning, rydding og renhold av stikkveiene. Styret kan i ekstreme tilfeller pålegge beboere å få utført vedlikeholdsarbeide for beboernes regning. Felling av trær kan ikke foretas uten godkjenning. Søknad sendes styret.
8. Tørkeplassen skal benyttes slik at det ikke sjenerer nærmeste beboer. Fordeling av plass og tider skjer ved avtale mellom de beboere som sogner til den enkelte tørkeplass. Tørkeplassen skal ikke benyttes på helligdager til neste virkedags morgen.

Annet

9. Generalforsamlingen tillater dyrehold på følgende vilkår. Søknad må på forhånd være godkjent av husets øvrige beboere. Eier må påse at dyret ikke er til sjenanse for øvrige beboere i borettslaget. Ved berettiget klage kan styret kreve dyret fjernet uten å oppgi kilden til klagen.
10. Forandringsarbeider i leiligheten, nye tilbygg eller endringer av husenes eksteriør - herunder utvendig maling - kan ikke foretas uten godkjenning av Styret. Det samme gjelder oppsetting av utvendige antenner.
11. Beboere skal hvert år melde inn tilstandsrapport om husets eksteriør og fellesareal på skjema som sendes ut av styret.

Vedlikehold av husets fellesareal, herunder oppganger og vaske/tørkerom skal utføres av husets beboere i fellesskap. Utgifter knyttet til materiell dekkes av borettslaget.

HMS (Helse, miljø og sikkerhet)

12. Brannsløkkingsutstyr
 - Alle leiligheter skal ha et manuelt sløkkingsutstyr (apparat eller slange)
 - Alle leiligheter skal ha minst en røykvarsler, montert på en slik måte at man kan høre den gjennom en lukket soveromsdør.
13. Rømningsveier
 - Rømningsveiene skal til enhver tid være ryddige og fri for hindringer. De skal være tydelig merket og godt opplyst.
 - Hver boenhet skal ha tilgang på to avhengige rømningsveier.
 - Rømning ut av vindu ved hjelp av brannvesenets stigebil eller skyvestiger gjelder som rømningsvei.
 - Dørene i rømningsveien skal slå ut rømningsveien og kunne åpnes fra innsiden uten bruk av nøkkel.
14. Branninstruks
 - Instruksen henges opp på synlig sted på fellesområdene, i tillegg deles de ut til alle beboerne.

Oppbevaring av brannfarlig vare

Klasse	Type	Liter pr. boenhet	I garasje, lagerskur, skur eller båthus
Klasse A	Væsker med flammepunkt høyst 23°C; som bensin, aceton, rødsprit (96%), lynol, propan og butan.	55 liter brannfarlig gass (ikke i kjeller eller på loft). 5 liter brannfarlig væske (ikke på loftet).	55 liter brannfarlig gass (ikke i kjeller eller på loft). 100 liter brannfarlig væske (ikke på loftet).
Klasse B	Væsker med flammepunkt over 23°C og under 55°C; som parafin, white-spirit, terpentin, rødsprit (60%).	50 liter brannfarlig væske.	500 liter brannfarlig væske.
Klasse C	Motorbrensel og fyringsolje med flammepunkt over 55°C, som diesel.	200 liter brannfarlig væske.	500 liter brannfarlig væske.

Endringer av disse husordensreglene

15. Endringer og tilføyelser til disse ordensregler skal av styret forelegges generalforsamlingen til godkjenning.

Skriftlige meldinger fra styret eller OBOS til beboerne, hørende under husordensreglene gjelder som husordens bestemmelser. Meldingene skal behandles på neste generalforsamling.

Nabolagsprofil

Eftasåsen 4 - Nabolaget Eftasåsen/Østre Oppsal - vurdert av 195 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Ulsrudveien Linje 3N, 58, 78A, 78B	3 min 0.2 km
Ulsrud Linje 2, 3	8 min 0.7 km
Bryn stasjon Linje L1	7 min 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 9.2 km
Oslo Gardermoen	36 min

Skoler

Østmarka skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	8 min 0.6 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	10 min 0.8 km
Trasop skole (1-7 kl.) 559 elever, 28 klasser	17 min 1.5 km
Bøler skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	19 min 1.6 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	11 min 0.9 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	15 min 1.2 km
Hellerud videregående skole 600 elever	7 min 4.2 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

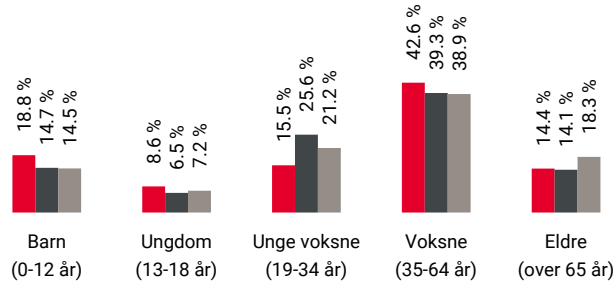


Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100



Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eftasåsen/Østre Oppsal	3 608	1 530
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eftasåsen barnehage (1-5 år) 64 barn	3 min 0.3 km
Oppsal Samfunnshus barnehage (1-5 år) 71 barn	6 min 0.5 km
Vetlandsveien barnehage (1-5 år) 13 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Ulsrud PostNord	6 min 0.4 km
Coop Prix Oppsalstubben	8 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

- 

1. Tog/t-bane
- 

2. Egen bil
- 

3. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 99/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100

Sport

- 

Ulsrud frimenighet v/ytre ring balløkke

8 min 

Ballspill0.7 km
- 

Bjartbakken balløkke

11 min 

Ballspill0.8 km
- 

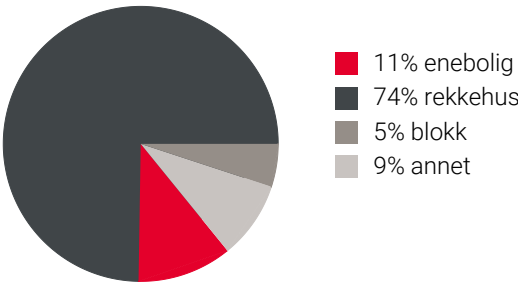
Mudo Ulsrud

7 min 
- 

Feel24 Oppsal

17 min 

Boligmasse



«Flott nabolag med mange aktiviteter i nærheten»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

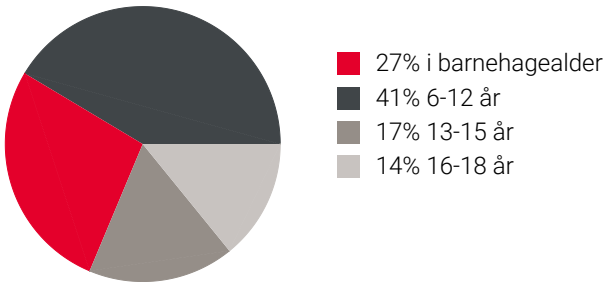
Oppsal Senter

8 min 
- 

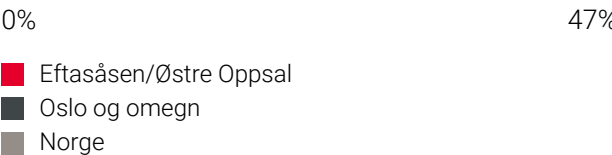
Vitusapotek Ulsrud

5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

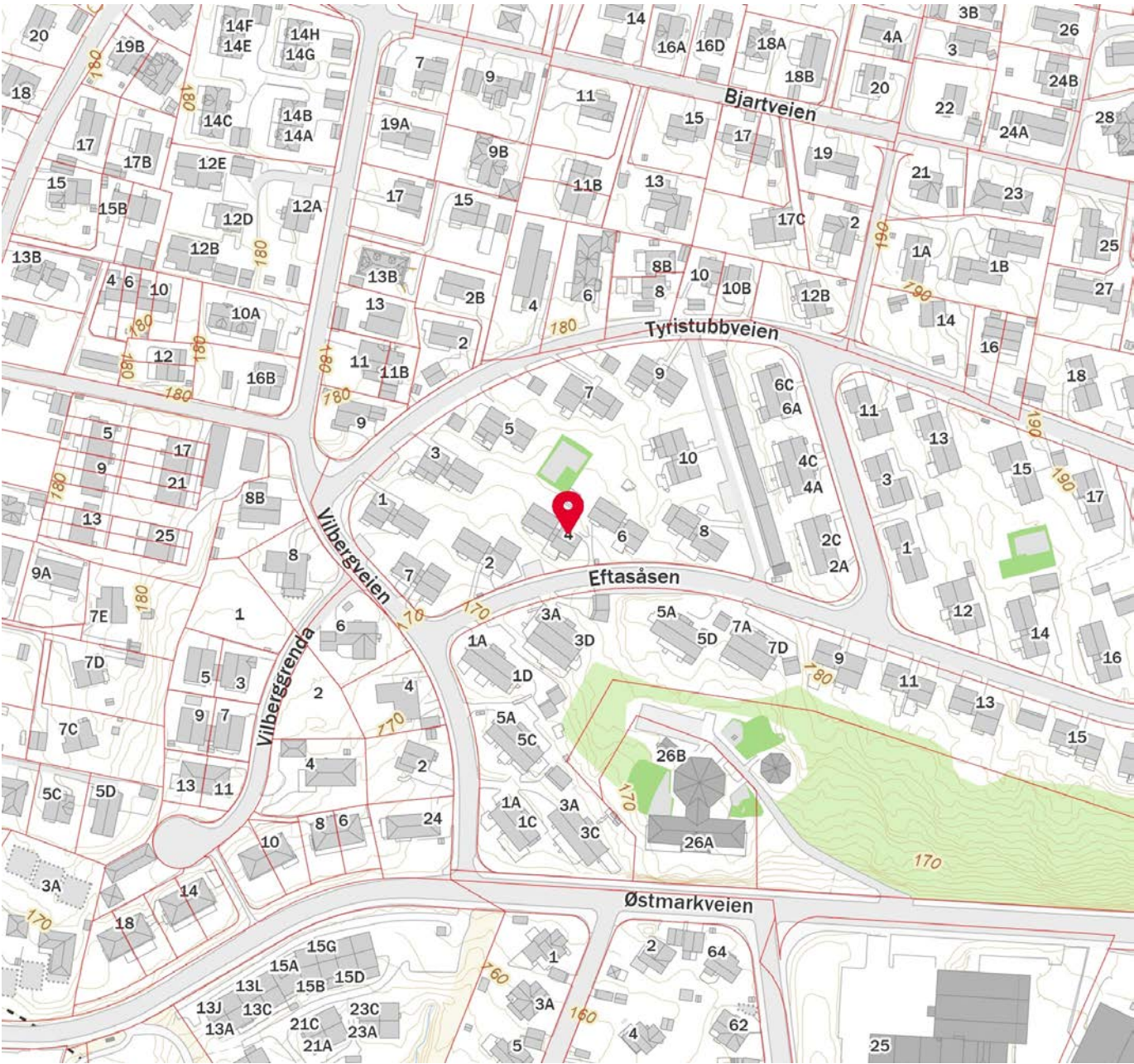
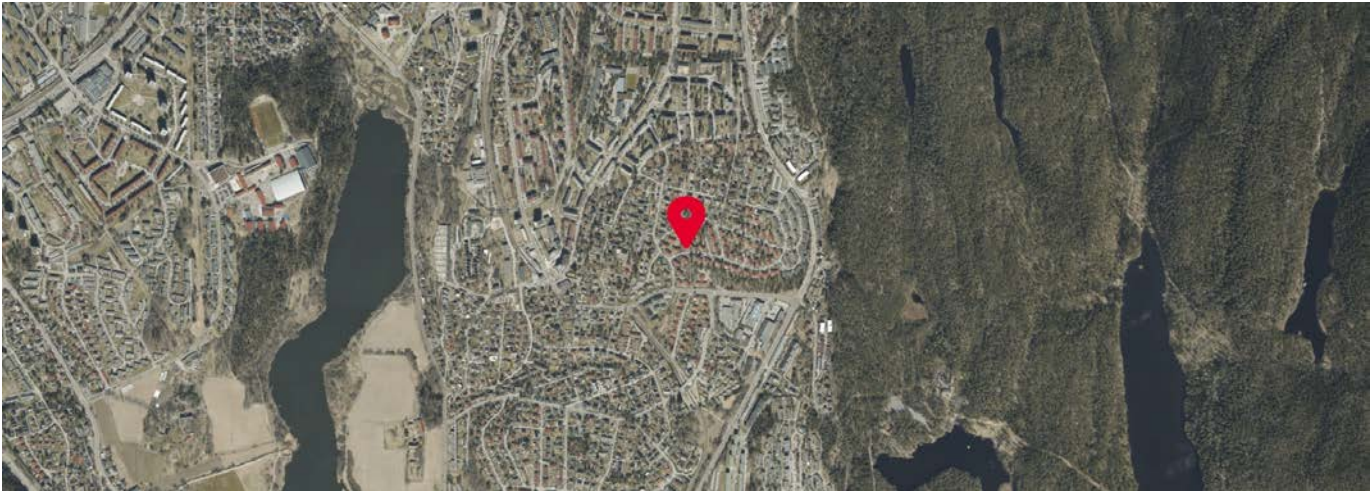


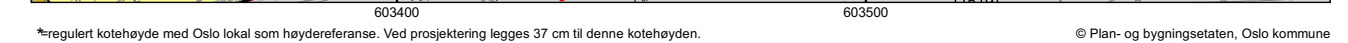
Familiesammensetning



Sivilstand

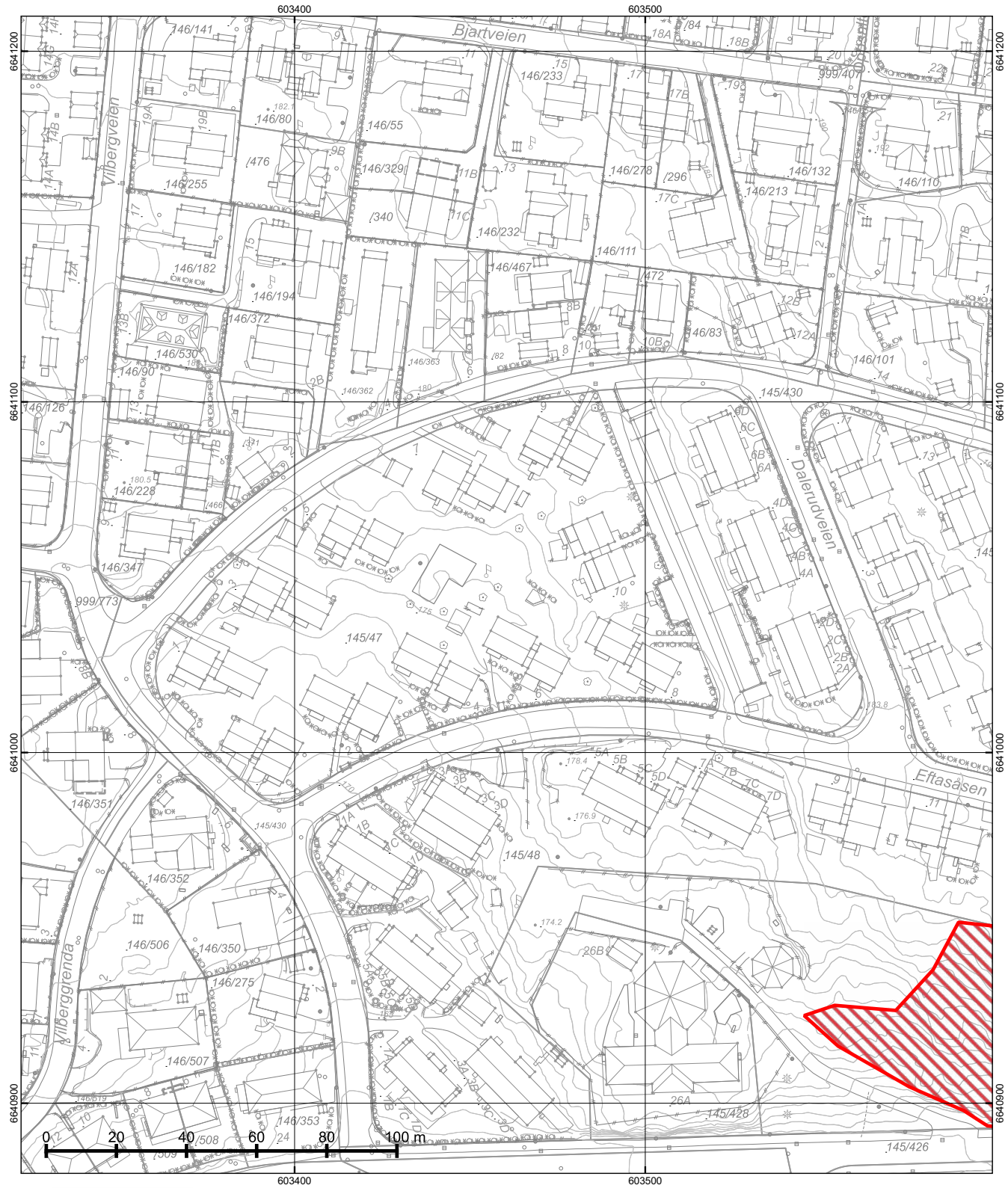
		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





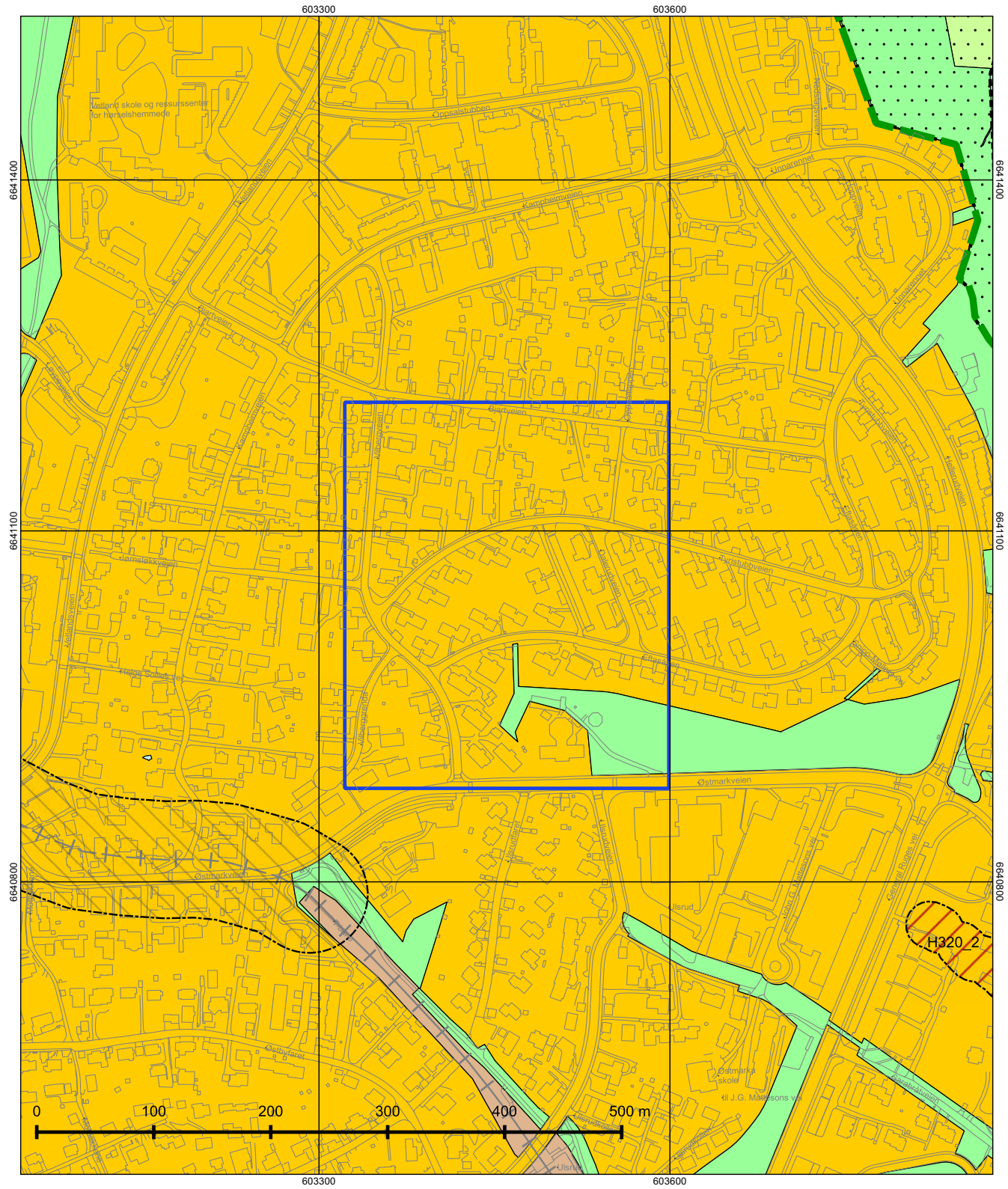
— Grense for bebyggelse
 — Byggegrense
 — Bygningens avgrensning i beb. plan
 / Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

131



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 24.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 145000/ 86514711	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV	
	Adresse: EFTASÅSEN 4	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 145/47		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 24.06.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 145000/86514711 Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV	Kommuneplanen 2015–2030 Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262 Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Se tegnforklaring på eget ark.	

Tegnforklaring - kommuneplan

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Eftasåsen 4
0687 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Monica Frøseth

Telefon: 480 35 999
E-post: monica.froseth@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 videreformidlet 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