

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

## Blanca Gravador

**Mobil** 991 00 168

**E-post** blanca.gravador@aktiv.no

### Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 890 000,-  
**Omkostn.:** Kr 9 796,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 899 796,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 107,-  
**Selger:** Victoria Rummelhoff Ilich  
Milan Aleksandar Ilich

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1973  
**BRA-i/BRA Total** 97/112 kvm  
**Tomtstr.:** 13920 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 141, bnr. 219  
**Andelsnr.:** 81  
**Oppdragsnr.:** 1002260041

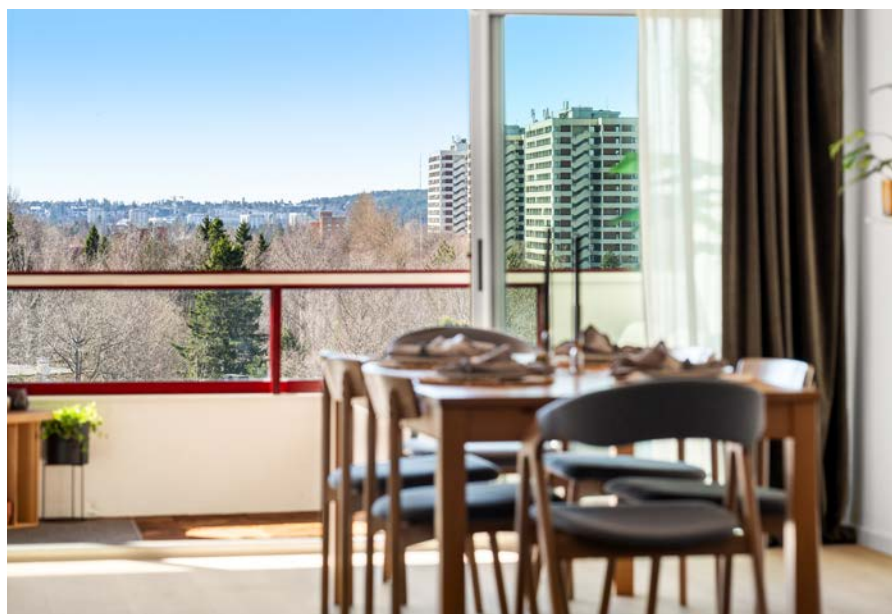
# Rålekker 4-R pusset opp i 2023. Nyere bad/kjøkken. Solrik innglasset balkong m/utsikt. Garasje.

Velkommen til Hagapynten 19 - en delikat familiebolig sentralt på Haugerud! Her kan familien flytte rett inn i en moderne bolig med påkostet standard.

Kvaliteter:

- Garasjeplass i kjeller
- Betydelig oppgradert i 2023
- Sydvestvendt innglasset balkong på 11 kvm
- Utsikt som strekker seg helt til Oslofjorden
- Lekkert kjøkken i åpen løsning med stue
- Nytt og utvidet bad fra 2023 m/garanti til 2028
- Eget vaskerom
- 3 gode soverom
- 2 eksterne boder
- Veldrevet borettslag

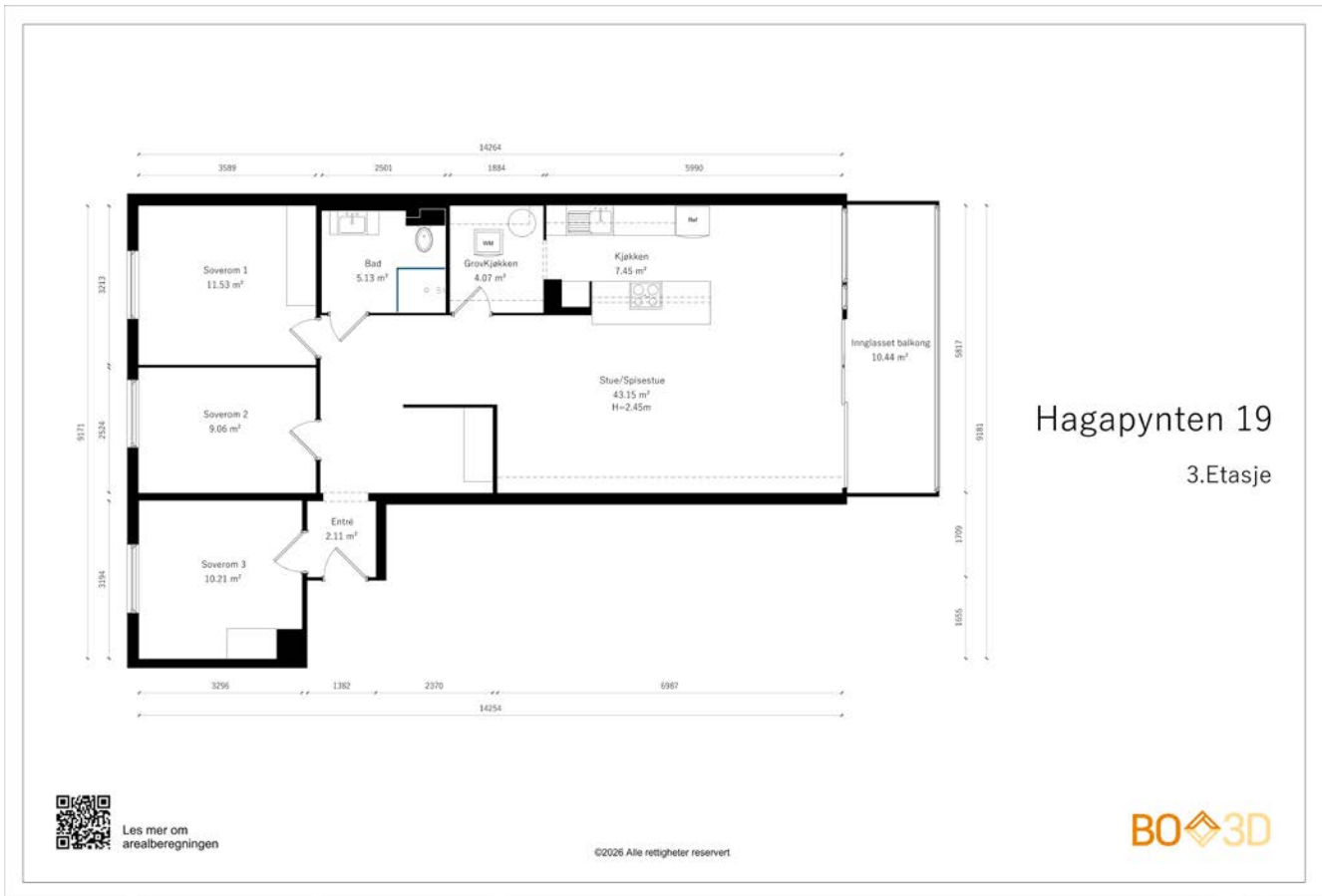
Her vil familien bo med umiddelbar nærhet til kollektiv transport som tar deg til Oslo Sentrum på ca. 15 min. Kort gange til marka, nærsenter, skoler, barnehager og "alt" man ellers trenger i hverdagen. Dette er boligen for familien som vil bo sentrumsnært med tilgang til grøntarealer og barnevennlige friområder!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	30
Nabolagsprofil .....	51
Egenerklæring .....	73
Budskjema .....	106

# PLANTEGNING



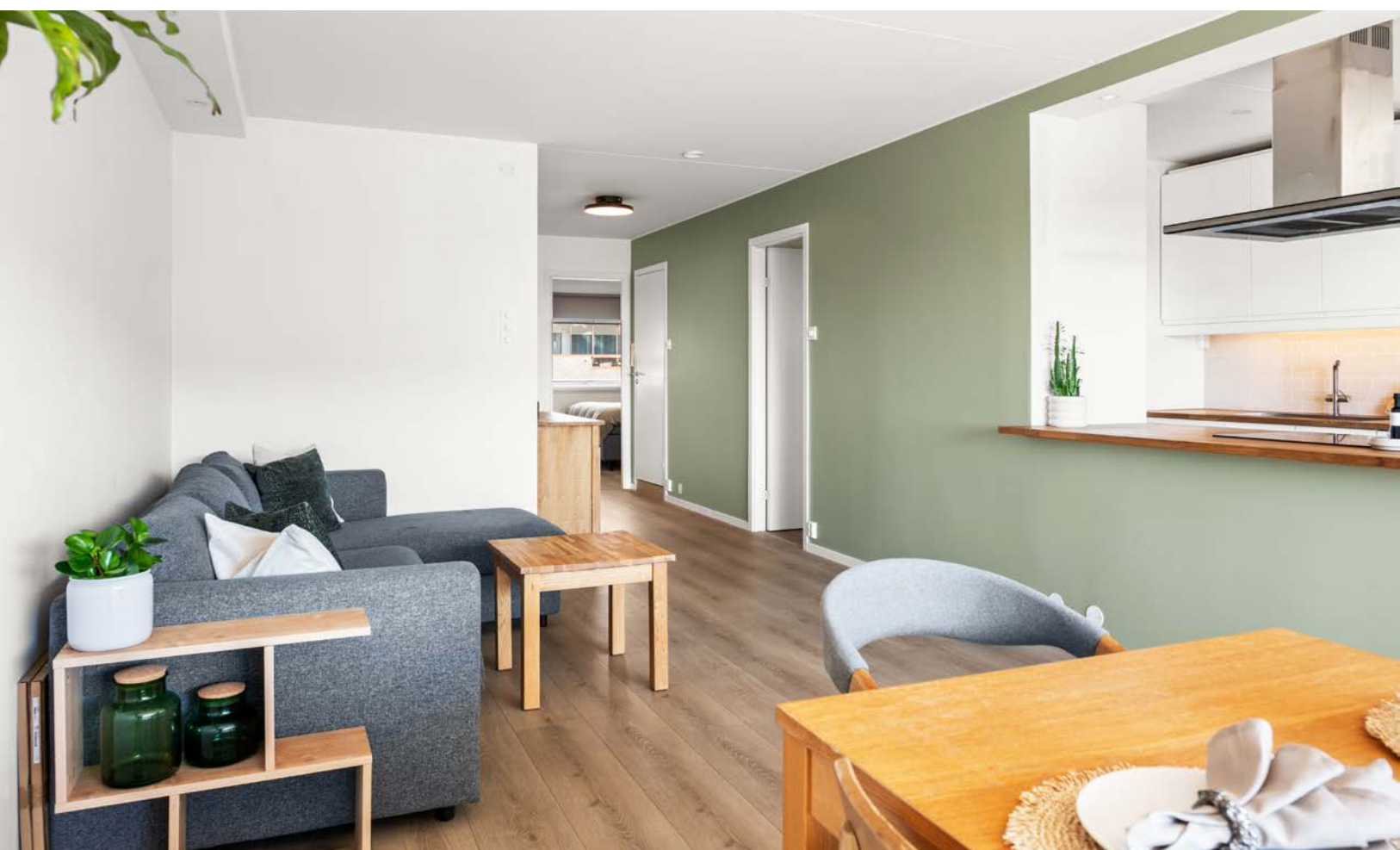
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





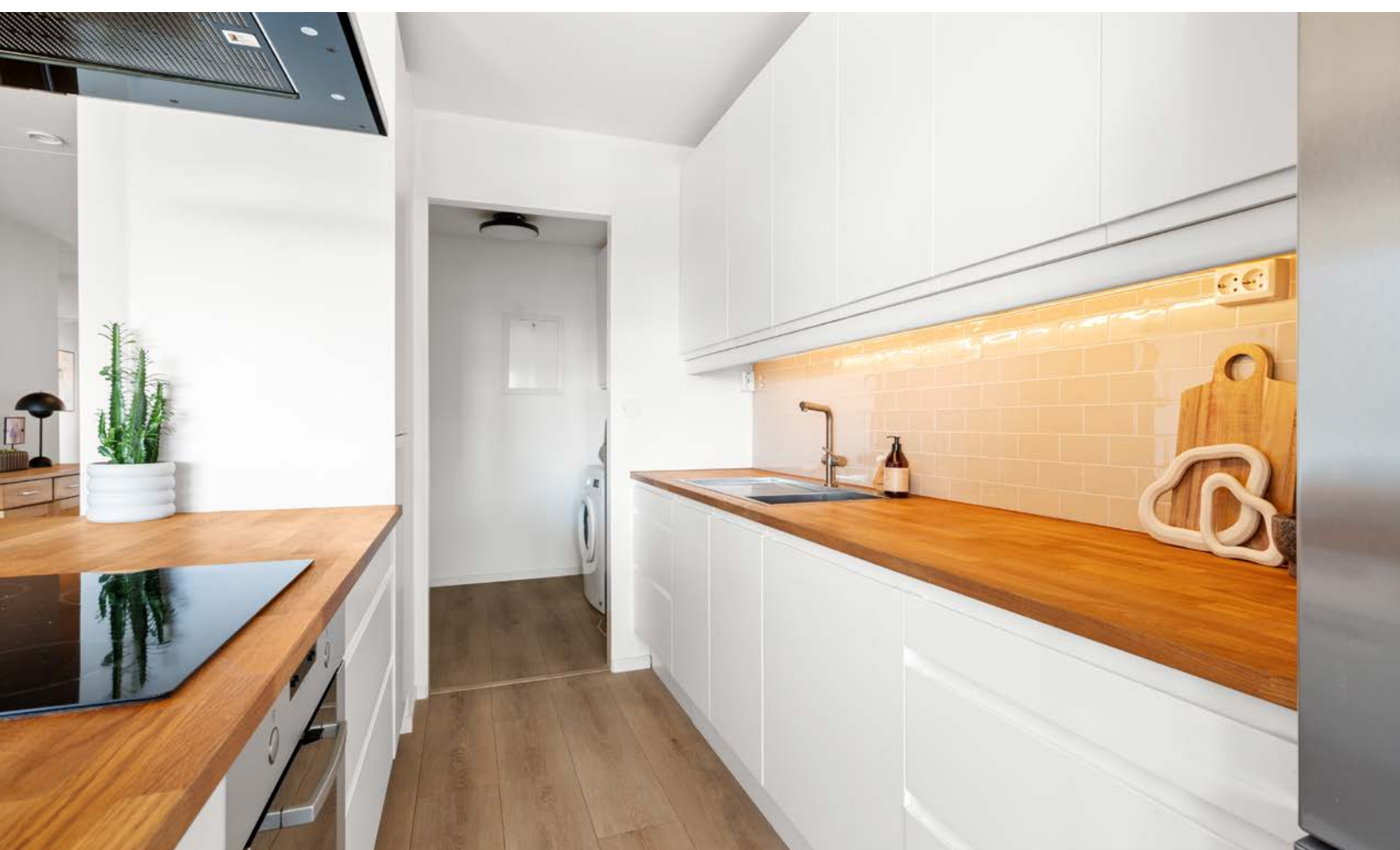












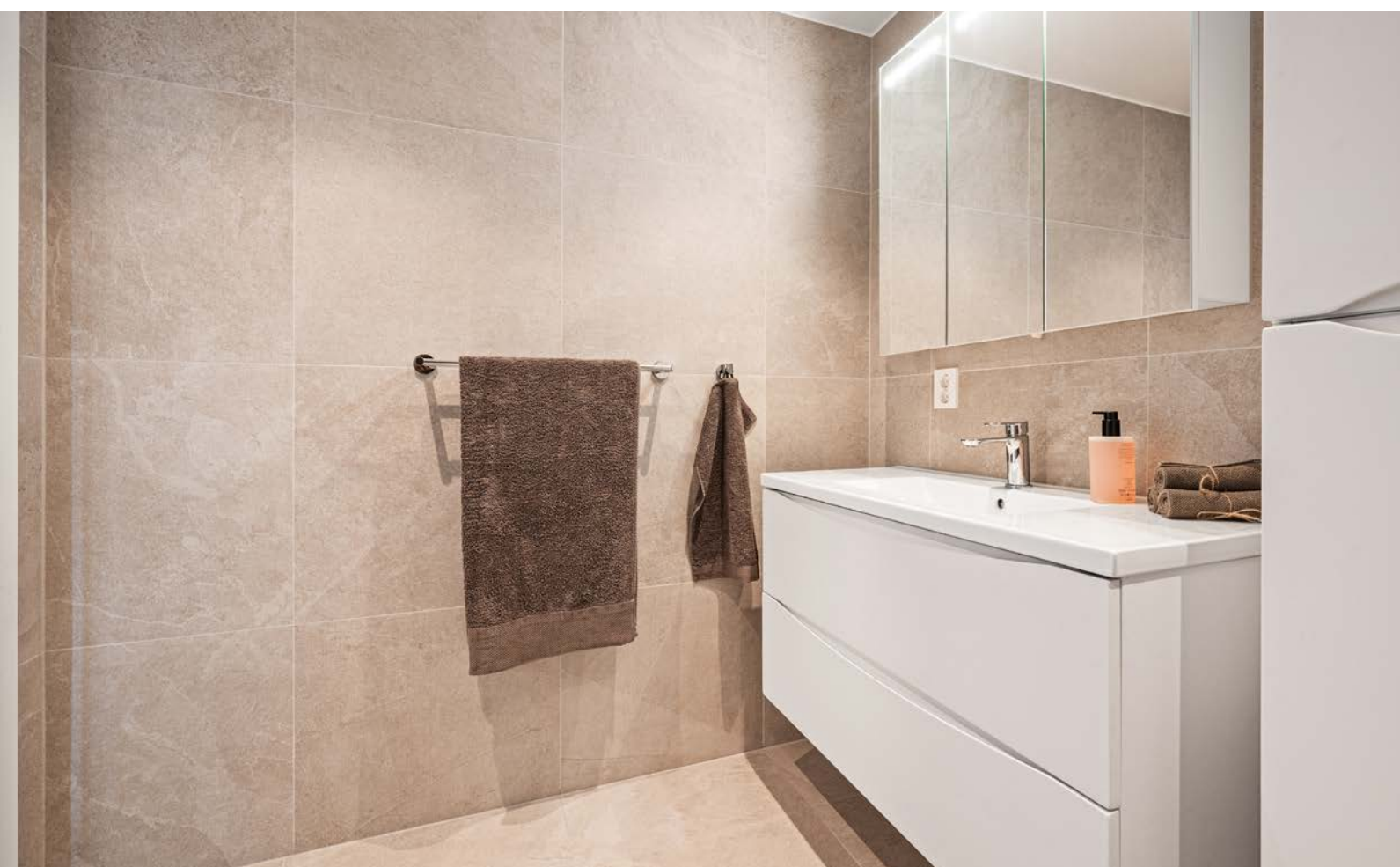




















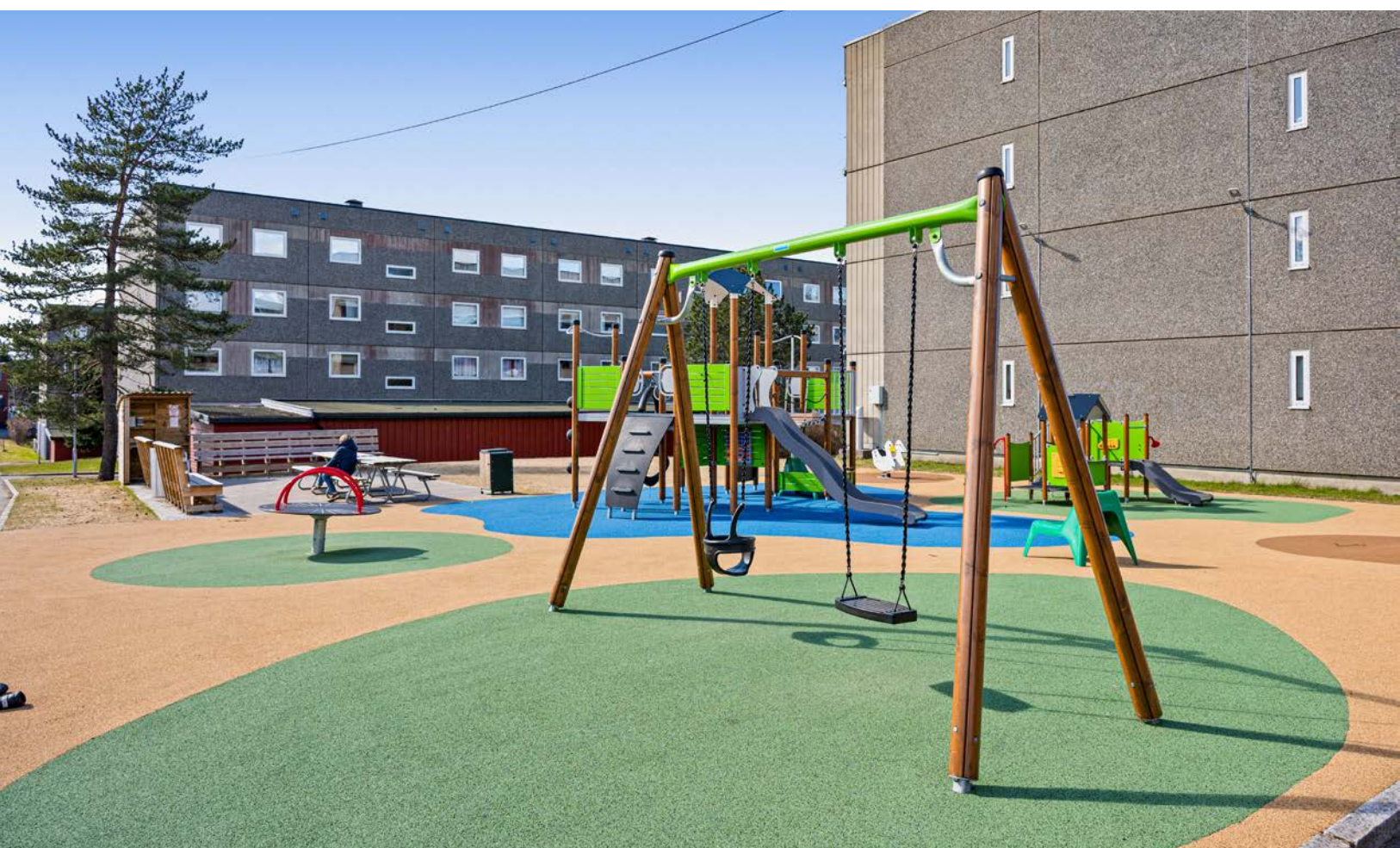












# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 97 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA - b: 11 kvm

BRA totalt: 112 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 kvm Kjellerbod på 2 kvm og utebod på 2 kvm. Bodene er merket med 3016.

3. etasje

BRA-i: 97 kvm Entré/gang, stue med åpen kjøkkenløsning, grov kjøkken/vaskerom, 3 soverom og bad/wc.

BRA-b: 11 kvm Sydvestvendt innglasset balkong

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Boligen disponerer to eksterne boder. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører borettslagets fellesareal, og at boder således ikke eies av den enkelte andelseier. Dette medfører at borettslaget i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for bodene. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

13920 kvm

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet og beplantet fellesareal med lekeplass og sittebenker. Indre bomiljø ved blindvei med begrenset biltrafikk. Asfalterte internveier og parkeringsplass.

### Beliggenhet

Her bor man skjermet og tilbaketrukket på Haugerud i blindvei uten gjennomgangstrafikk. Barnevennlig og fredelig villaområde med gode oppvekstvilkår, samt kort gange til flotte turområder, skoler, barnehager og fritidstilbud m.m. Perfekt for dere som trives litt utenfor bykjernen, samtidig som man liker å leve med nærhet til

de sentrale deler av Oslo innenfor kort vei til t-banen mot sentrum (linje 2).

Veiene i området ender blindt hvilket gir begrenset trafikk. Nærhet til Østmarka med gode bademuligheter om sommeren, og opparbeide turløyper hele året rundt. Perfekte omgivelser for deg som er glad i skog og mark eller for de som har en firebeint følgesvenn. Ca. 15-20 km til Mariholtet, med unike turmuligheter sommer som vinter; bade- og fiskevann, kajakkpadling, turstier og lysløyper. En søndagstur innom for boller og kakao anbefales! Se <http://mariholtet.no/> for ytterligere informasjon. Skiforeningen preparerer skiløyper om vinteren og det er kort vei til en stor akebakke på Tveita vinterstid.

Området er meget barnevennlig med kort vei til barnehager, idrettsanlegg og skoler i alle trinn. Tveten Gård er en møteplass for befolkningen i alle aldre og kan by på sosialt samvær, teater, dans og sang. Det finnes også besøksgård på Nordre Lindeberg. Trosterud parsellhagelag er lokalisert i den gamle skolehagen til Trosterud og Tveita skole. Mangfold av fritidsaktiviteter for barn og unge i nærområdet som bl.a. skitrekk i Jerikobakken på Lindeberg, ridesenter ved Alnaparken, fritidsklubb på Trosterud, svømmehall på Furuset samt Furuset Forum med is og håndballhall.

Gangavstand til Haugerud senter med bl.a. treningssenter, restaurant, cafe, matbutikk, frisør, apotek, lege og T-banens linje 2 og drosjeholdeplass. I Tvetenveien 170 finnes Rema 1000, Brun & Blid og SATS treningssenter. Tveita senter som ligger kun 10 minutter fra bolig tilbyr en rekke ulike servicetilbud, samtidig som Trosterud Senter, Coop Obs, Ikea, Alna Senter og Bryn Senter ligger ikke langt fra boligen .

På Tvetenveien passerer busser til Helsfyr med gode korresponderende transportmuligheter. Det er ca. 15 minutters reisetid til Oslo sentrum med T-banen, som har 8 avganger i timen (dagtid) og gjør byen lett tilgjengelig. Enkel adkomst til E6 og Ytre Ringvei.

### **Adkomst**

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

### **Bygningssakkyndig**

Erik Øyum

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Opplysninger er hentet fra tilstandsrapport datert 09.04.2026 utført av Erik Øyum. For ytterligere beskrivelse av eiendommen, se vedlagt rapport.

#### UTVENDIG

Flatt tak. Sveiset banebelegg (takpapp, membran). Oppført i bærende betongkonstruksjoner.

#### VINDUER

Kombinasjon av sidehengslede vinduer og fastkarmsvinduer. Vinduene på soverommene er med 3-lags glass og utvendig alumiumskledning. Soveromsvinduene er topphengslede. Ifølge årsberetningen er vinduene byttet i 1994. 2-lags isolerglass i trerammer i stuen. Vinduet er fra 1971.

#### DØRER

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør byttet i 2022- 2023. (ref. eier). Balkongdør (skyvedør) med glassfelt.

#### BALKONGER, TERRASSER OG ROM UNDER BALKONGER

Innglasset balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Høyde på rekkverk er ca. 101 cm. Gulvet på balkongen er på ca. 10,4 kvm. Balkongen er omtrent sydvestvendt.

#### ETASJESKILLE/GULV MOT GRUNN

Boligen har etasjeskille i betong.

#### VANNLEDNINGER

Kjøkken: Forkrommede rør i benkeskapet med stoppekraner. Bad: Skjult anlegg. Bod: Forkrommede rør trukket synlig langs veggen. Rørskap med samlestocker og stoppekraner. Drensåpning ut på baderomsgulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Kursene er merket.

#### AVLØPSRØR

Synlige avløpsrør er av plast. Det er opplyst på tidligere oppdrag i samme borettslag at avløpsrør ble spylt av Gravco i 2020.

#### VENTILASJON

Mekanisk ventilasjon. Spalteventil i balkongdøren. Avtrekksventil i høyskap. Ventilator med kullfilter. Spalteventiler i vinduene på soverommene. Avtrekksventil på badet koblet til ekstern vifte. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

#### VARMTVANNBEREDER

Varmtvannsbereeder på ca. 200 liter. Berederen er fuksikret med lekkasjestopper.

#### ELEKTRISK ANLEGG

Sikringskap i oppgangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 11 kurser. Hovedsikring på 40 A.

## HULLTAKING

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende rom. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter MMS 3 i treverk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

Vinduer: Gammelt vindu i stuen. Eldre vinduer på soverommene. I årsberetningen til borettslaget står det at det er planer om utskifting av vinduer på soveromssiden "antatt utbedret innen år 2035".

Dører: Det er ikke låsemekanisme på innsiden på balkongdøren.

Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Etasjeskille/gulv mot grunn i entré: Målt høydeforskjell på mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter i entréen. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bad - Overflater gulv ved servant: Punktsjekk med digitalt vater viser fall inn mot veggen under servanten. Det er målt fall mot sluk på resten av gulvet. I daglig bruk så fungerer badet. Dusjvann renner til sluk. Det er kun ved eventuelle lekkasjer fra installasjoner utenfor dusjen man kan oppleve at noe vann ikke renner til sluk.

Kjøkken - Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kjøkkenet har omluftsøsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1. Ventilene inne i høyskapet har i praksis liten nytteverdi.

Øvrige punkter er tildelt tilstandsgrad 1. Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Følgende fremkommer av selgers egenerklæring som er vedlagt salgsoppgaven:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?  
- Ja, Faglært arbeid utført av Oslo Bad og Renovasjon i 2023: Bad og toalett. Bad og separat toalett ble slått sammen til ett rom på ca. 5,3 m<sup>2</sup>. Badet er totalrenovert av Oslo Bad og Renovasjon, revet helt ned og bygget opp på nytt i henhold til gjeldende forskrifter. Alt sanitærutstyr er nytt fra VikingBad, inkludert servant med skuffer, høyskap, speilskap med belysning, dusjdører (90 x 100 cm), dusjgarnityr samt kroker og håndklestang. Toalettet er av typen Villeroy & Boch Subway 2.0. Det er benyttet 60 x 60 cm porcelanato-fliser på gulv og vegger, med vinkelkuttete hjørner og beige fuger for et helhetlig og diskret uttrykk. Varmtvann og vaskerom Det er installert ny Smart

varmtvannsbereder på 200 liter med nye tilhørende rør på vaskerom. Installert WaterGuard. Vaskerommet har også fått nye skap, med fronter tilsvarende kjøkkeninnredningen. Nytt oversiktlig vannskap for bad/vaskerom ble montert på vaskerommet med vannutløpsrør på badet.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja. Da badet ble revent helt ned ble det lagt ny membran, tettesjikt og sluk så langt meg bekjent. Det ble gjort et grundig arbeid av alt på badet ned til borettslagets eiendom.

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

- Ja.

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

- Ja, Faglært arbeid: Det ble lagt nye rør i tilknytning til oppussing av bad, bytte av varmtvannstank og installasjon av ny kjøkkenvask. Utført av Oslo Bad og Renovasjon i 2023.

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

- Ja, Faglært arbeid, utført av Oslo Electro Company (OEC) i 2024: Alt elektrisk anlegg i leiligheten er fornyet, inkludert sikringssskap, kabler, stikkontakter, brytere og belysning. Det er installert nye downlights i stue og kjøkken. Arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, samsvarserklæring og annen informasjon er tilgjengelig.

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

- Ja. Har noen ganger merke søppellukt fra søppljakta om sommeren, men har ellers ikke lagt merke til noe plagsomt eller ubehagelig i nabolaget.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

- Ja, Faglært arbeid: Alle vegger og tak i hele leiligheten er helsparklet og malt av malermester i 2023. Utført av Regnbuen Malermester i 2023.

- Ufaglært arbeid utført i 2023: Kjøkken og planløsning Halve veggen mellom stue og kjøkken er revet for å skape en mer åpen løsning. Det er etablert en peninsulaløsning som skiller stue- og kjøkkensone. Kjøkkenet har nye, solide benkeplater i eik, kullfilteravtrekk over stekeplate, ny stor vask og ny kjøkkenkran. Det er montert nye spesialbestilte skuffer og skapfronter. Gulv og innredning Det er lagt nytt kvalitetslaminatgulv fra Alloc Berry i alle rom, med døråpningslister i samme serie. Leiligheten har fått nye SVEA-dører og nytt listverk i alle rom. Det er montert nye IKEA PAX-garderober i alle tre soverom samt i gangen. Gangen er utvidet ved å fjerne en

innvendig bod, noe som har gitt et luftig omkleddingsrom. Ny inngangsdør ble montert i perioden 2022–2023 under tidligere eier. Flekk sparkling og maling av noen vegger i stuen er utført før salg 2026.

### **Innhold**

Leiligheten ligger flott til i 3. etasje og inneholder:

Entré/gang, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til sydvestvendt balkong på ca. 11 kvm, grov kjøkken/vaskerom, 3 soverom og bad/wc.

I tillegg disponerer leiligheten 1 parkeringsplass i felles garasjeanlegg, 1 kjellerbod på ca. 2 kvm, 1 utebod på ca. 2 kvm, samt tilgang til bruk av fellesbod og øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

### **Standard**

Hele leiligheten ble betydelig oppgradert i 2023 og holder en gjennomgående moderne standard.

#### **ENTRÉ**

Meget romslig og praktisk inngangsparti med god plass til å sette fra seg yttertøy og sko, samt generell oppbevaring.

#### **STUE**

Delikat og innbydende stue med store vindusflater som slipper godt til med naturlig lys inn til hele rommet. I stue er det enkelt å innrede i naturlige soner for møblering med plass til sofagruppe, spiseplass, øvrig møblement og stor TV om ønskelig.

Fra stue er det utgang til leilighetens balkong.

#### **SYDVESTVENDT INNGLASSET BALKONG**

Herlig sydvestvendt balkong på ca. 11 kvm med meget gode solforhold og nydelig utsikt som strekker seg helt til Oslofjorden. Balkongen er innglasset med store skyvedører slik at den fungerer som en fin forlengelse av stuen hele året rundt. Nåværende eier har hatt stor glede av balkongen, og brukt den flittig. Balkongen har god plass til utemøbler, grill, planter og interiør. Balkongen er utstyrt med stikkontakt.

#### **ÅPEN KJØKKENLØSNING**

Moderne kjøkkenløsning i åpen løsning med stue. Godt med oppbevarings- og lagringsplass i skap, skuffer og på kjøkkenbenk. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og integrerte håndtak. Benkeplate i tre med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Selvheftende fliser mellom benkeskap og overskap. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Ventilator med kullfilter. Avtrekksventil inne i høyskap. Integrerte hvitevarer inkluderer oppvaskmaskin, keramisk koketopp og stekeovn. Frittstående kjøll- og fryseskap. Det er opplyst at skrogene på kjøkkenet er eldre, mens

fronter og benkeplate er byttet i 2023. Oppvaskmaskinen er ny i 2023, øvrige hvitevarer er av eldre standard. Alle integrerte hvitevarer på kjøkken vil medfølge leiligheten ved salg.

I tilknytning til kjøkkenet har man også et grovkjøkken/vaskerom hvor leilighetens varmtvannsbereder befinner seg, samt opplegg for vaskemaskin. Arealet er også utstyrt med vegghengte overskap for oppbevaring. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Berederen er fuktsikret med lekkasjestopper.

#### BAD/WC

Delikat og moderne baderom rehabilitert i 2023 med Oslo Bad & Renovering AS som utførende entreprenør. Innredningen består av dusjnische med innfellbare dusjdører, servant med underskap og ett greps blandebatteri, speilskap med belysning, vegghengt høyskap og vegghengt wc. Elektriske varmekabler i gulv. Våtromsgaranti frem til 2028 og tetthetsgaranti frem til år 2033.

#### HOVEDSOVEROM

Lyst og skjermet hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Praktisk garderobeskap for klesoppbevaring medfølger.

#### SOVEROM II

Pent og romslig soverom av god størrelse med plass til dobbeltseng om ønskelig. Rommet er i dag innredet med en enkeltseng, skrivebord og et åpent garderobeskap som vil medfølge.

#### SOVEROM III

Soverom III er også av fin størrelse med mange bruksmuligheter. Rommet er i dag innredet som et barnerom, men passer også ypperlig som tenåringsrom, gjesterom eller kontor. Det er plass til seng, oppbevaring, skrivebord og øvrig møblement i dette rommet.

#### OVERFLATER

##### GULV

Laminat i entré/gang, stue, kjøkken, grovkjøkken/vaskerom og alle soverom. Fliser på bad/wc.

##### VEGGER

Malte flater i entré/gang, stue, kjøkken, grovkjøkken/vaskerom og alle soverom. Malte fliser på bad/wc.

#### HIMLING

Malt glatt himling i entré/gang, stue, kjøkken, grovkjøkken/vaskerom og alle soverom. Downlights i kanaler langs veggene i stuen. Malt glatt himling med downlights på bad/wc.

## **Innbo og løsøre**

Vegghengte hyller i stue vil ikke medfølge.

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**

Alle integrerte hvitevarer på kjøkken vil medfølge leiligheten ved salg. Det gis ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på hvitevarene.

Vaskemaskin samt kjøll- og frysenskap vil ikke medfølge.

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

## **Moderniseringer og påkostninger**

Rehabilitering og større vedlikehold i borettslaget ifølge styrets årsberetning for 2025:

- 1993/ 94: Skiftet garasjedører og installert elektriske porter.
- 1994/ 95: Utskifting av soveromsvinduer og balkongdører, oppgradering av kabel-TV.
- 1996: Oppussing oppganger (med nye yttertak), dører til den enkelte leilighet, reparert innertak i garasjer.
- 1997: Fuktsaneringsanlegg i bomberom (i nr. 13), skiftet ut avtrekksvifter på tak og rengjort ventilasjonskanaler, innglassing av balkonger.
- 1998: Oppgradering lekeplasser og rehabilitering tørkebåser, gavlvegger mot T-banen på blokk 1, 3 og 4 er panelert (for overmaling av evt. tagging).
- 1999: Uteboder, utvendig garasje, gjerder, kledning ved inngangsparti og garasjeporter er malt (ødelagt bordkledning er reparert eller skiftet ut).
- 2000: Utskifting balkongdører, oppgradering kabel-TV, utskifting hovedstoppekraner for stigeledninger, fugging utvendige vertikale elementskjøter, montert lavenergi lysarmaturer, lysføler utenfor oppgangen.
- 2001: Hovedstoppekraner, nye pulverapparater og røykvarslere.
- 2002: El-arbeider pga. manglende jording av elektrisk anlegg i blokkene.
- 2004: Justert/ oppretting kumlokk, adkomstvei til barnehagen ferdigstilt (bekostet av bydelen), lys/ strøm i utegarasjen, maling av fellesgarasjene.
- 2005: Nytt lysarmatur, maling i fellesgarasjene, trefelling, utbedring av utvendig trapp (fundament).
- 2007: Oppgraving av berberis-busker og planting av nye busker/ plen.
- 2008: Utskifting av postkasser og asfaltering.
- 2009: Maling oppganger, takteking 2 blokker, slamsuging overvannskummer.
- 2010: Takteking 2 blokker.
- 2011: Fjernet store, syke trær langs T-banen, montert dueavviser på gesims alle

blokker.

- 2012: Vedlikeholdsspyling avløpsrør, avtrekksvifter på tak, lysarmaturer med bevegelsessensor i trappeganger, bevegelsessensor på lys i ute- og kjellerboder.
- 2013: Beskjæring/ felling store trær, Thuja-hekk langs T-banen, utekraner for selvvanningssystem, oppholdsrom for vaktmester i ute-garasje, luftinntak for og oppgradering av garasjeventilasjon.
- 2014: Ny kantstein og asfalt på gangveier og p-plasser, universell utforming av inngangspartier, beiset ny garasje, nye skilt ved innkjøring.
- 2015: Innkledning tørkebås Hagapynten 9–11. Beplantning i kummer ved innganger. Oppgradering beplantning på balkongsiden av blokkene.
- 2016: Innkledning resterende tørkebåser, automatsikringer på fellesanlegg nr. 25–29.
- 2017: Solavskjerming balkonger, vask av fasader og tiltak mot dueplager.
- 2018: Video calling-anlegg til leilighetene. Vedlikehold og maling av all bordkledning, uteboder, garasjeporter og betong på fasader, samt av vaktmestergarasje og hvile-/ styrerom. Skiftet boddører på uteboder. Oljet alle inngangspartier og gelendre.
- 2019: Nye panelovner i oppgangene og nye utelys (LED) på fellesområder.
- 2020: Beslagsarbeid rundt alle vinduer på inngangssiden. Rens av ventilasjonskanaler. Byttet viftemotorer i HP 15, 17, 19, 21 og 23. Vedlikeholdsspyling rør.
- 2021: LED-belysning garasjer, kjellerboder og søppelrom. Nye automatsikringer i hovedtavlerom. Maling av uteboder, boddører og panel inngangsparti. Slipt og oljet ytterdører. Kameraovervåking i garasjer og utvendige p-plasser.
- 2022: Tavlebytte alle blokker som følge av el-billading.
- 2023: Infrastruktur for el-bil lading i garasjene. Ny lysarmatur utenfor inngangsparti. Løpende utskifting til LED- belysning i trappeopp ganger. Rengjøring av søppelrom og søppelkasser.
- 2024: Oppussing sluser fra trapperom til garasjen. Ny dørpumpe på dør til garasjen på ytterdører. Bygget ny lekeplass. Montert utvendig kameraovervåking av innganger og boder.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Felles fiberinternett tjenester fra GlobalConnect er inkludert i felleskostnadene. Frivillig TV-avtale med Telenor kan tegnes på egen regning.

### **Parkering**

Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjeanlegg. Det kan påløpe administrasjonskostnader for eierskifte av garasjeplass.

Det ble etablert infrastruktur for el-bil lading i garasjeanlegget i 2023. Den enkelte andelseier må selv bekoste installering av lader og månedlig strømforbruk.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring Nuf, polisenummer 3544907

## Energi

### Oppvarming

Leiligheten har elektrisk oppvarming og elektriske varmekabler i gulv på bad/wc.

### Informasjon om strømforbruk

Nåværende eier opplyser et årlig strømforbruk på ca. 10 000 kWh. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

### Energimerke

D

### Informasjon om energiklasse

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

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 890 000

### Omkostninger kjøper

5 890 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

---

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

5 899 796 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 908 696 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 911 496 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 401 461 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 5 605 845 for år 2024

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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**

Fiberinternett, kommunale avgifter, betjening av andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, renhold av fellesarealer, avsetning til vedlikeholdsfond, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnader fordeler seg slik:

Avsetning til vedlikeholdsfond (påslag på 5% av kr. 177,- ordinære felleskostnadene iht. vedtak på generalforsamling 07.05.2025)

Bredbånd, kr. 194,-

Felleskostnader, kr. 3 735,-

Totale felleskostnader per måned utgjør kr. 4 107,-

Det gjøres oppmerksom på at borettslaget kan ha tatt beslutninger om endring/økning i felleskostnader etter at markedsføringen til eiendommen har blitt utarbeidet.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 107

### **Kommentar fellesgjeld**

Borettslaget har ingen lån.

**Andel fellesformue**

Kr 26 293

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Karlstua Borettslag

**Organisasjonsnummer**

950266198

**Andelsnummer**

81

**Om borettslaget**

Karlstua Borettslag består av 132 andeler og har ingen ansatte.

Det er avtale om renhold av fellesarealer og vaktmestertjenester. Borettslaget er medeier i sameiet Oppsal Vaktmestersentral.

Nøkler til blokkens utgangsdør og garasje skal bestilles hos Oppsal Vaktmestersentral (betales av beboer). Navneskilt på postkasser og skilt til ringepanel utenfor oppgangen, bestilles hos Oppsal Vaktmestersentral (betales av borettslaget ved førstegangs innflytting).

Borettslagets eiendommer er forsikret, og denne dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr, samt bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Fjernkontroll til solavskjerming eller programmering av denne, bestilles på e-post: [firmapost@elektrikergruppen.no](mailto:firmapost@elektrikergruppen.no) eller tlf. 22 04 04 04 (skal følge leiligheten ved salg).

Borettslaget bruker Vibbo. Vibbo er enkel og oversiktlig portal for borettslag og sameier, som samler all viktig informasjon for beboerne på ett sted. Her kan du komme i kontakt med styret, finne oversikt over din bolig og felleskostnader, samt annen nyttig informasjon som nyheter og oppslag.

Regnskaps- og forvaltningstjenester er utført iht kontrakt av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

I følge borettslagets årsrapport for 2025 har styret gjennomført følgende:

- Det har blitt oppført en ny lekeplass i henhold til vedtak på årsmøtet 2024.
- Montert grill og sittegrupper ved lekeplass. I tillegg er det montert 3-veggs hus med tak. I dette er det en avlastningsbenk og det er installert strøm, 4 stikkontakter og 2 mobilladere.
- Husker og sandbasseng på inngangssiden av 3 blokker er fjernet og erstattet med plenareale.
- Styret har forhandlet frem ny avtale på bygningsforsikring.
- Gjennomført møter med kommunen i forbindelse med midlertidig barnehage i HP5.
- HMS- ansvarlig har fulgt opp brannsikkerhet i garasjer og øvrige fellesarealer.
- Styret gjennomførte også offisiell åpning av lekeplass med servering av pølser og brus.
- Oppgradert kameraovervåkingen i borettslaget i forhold til vedtak på årsmøtet 2024.
- Gjennomført budsjettmøte og regnskapsmøte.
- Gjennomført møte med velferdsutvalget for å bli kjent og snakke om fellesretningslinjer for velferdsutvalget. Gjennomgang av velferdsutvalgets årshjul.
- Laget retningslinjer for velferdsutvalget. Styret har lagt disse på vibbo sammen med velferdsutvalgets medlemmer og årshjul. Retningslinjene er styrebehandlet.

Styret foreslår at laget oppretter et eget fond for framtidig rehabilitering av borettslaget. Fondet bygges opp ved et påslag på 5% på de ordinære felleskostnadene. Fondets oppsparte midler skal kun benyttes til større rehabiliteringsoppgaver og etter vedtak i generalforsamlingen. Styret ser på dette som et viktig og langsiktig forslag. Forslaget ble vedtatt. Det opprettes et eget fond for større framtidige rehabiliteringer av borettslaget. Konkret ordnes fondet i en plasseringskonto. En slik konto har en gunstig rente, men begrenset antall uttak pr. år. 2. Fondet finansieres ved et ekstra påslag på 5% av de månedlige felleskostnader. Påslaget iverksettes fra 01.01.2026. Verdien av 5 % påslaget overføres fondet månedlig. 3. Laget overfører i 2025 kr. 1.200.000,- av egne oppsparte midler til rehabiliteringskontoen (fondet). 4. Uttak/ benyttelse av fondets midler skal godkjennes av generalforsamlingen.

Ved rehabilitering/ombygging av kjøkken skal det monteres komfyrvakt og lekkasjevarsler under oppvaskmaskin og varmtvannsbereder iht. forskrifter av 1.1.2013. Manglende montering av lovpålagt utstyr, kan føre til avkortning i forsikringsoppgjør ved evt. vannskade.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato

### **Forkjøpsrett**

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på [www.obos.no](http://www.obos.no). Hvis OBOS mottar din melding om kjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Forkjøpsretten er forhåndsutlyst av megler. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er 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 salgsopgaven.

Bestemmelser i vedtekter som er verdt å bemerke seg:

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 antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Borettslaget må være godt forberedt på større framtidige rehabiliteringer. Laget har derfor et eget fond, øremerket for dette. Fondet bygges opp gjennom et påslag på de ordinære felles-kostnadene. Bruk av fondets midler må være godkjent av generalforsamlingen.

Bestemmelser i husordensregler som er verdt å bemerke seg:

Ingen må sette fra seg barnevogner, sykler, ski, kjelker, sparkesykler eller annet i inngangs-partiene, utenfor egen inngangsdør, eller i felles ganger. I inngangspartier tillates plassering av inntil to barnevogner på samme side som oppslagstavler. Det tillates plassering av inntil to gåstoler (rullator) under trappen nederst i oppgang. Vogner må ikke være til hinder for vanlig adkomst.

All parkering og unødvendig kjøring på gangveier er forbudt. Det er kun tillatt med innkjøring for nødvendig av- og pålessing. Innkjøring forbudt mellom 22:00 og 07:00.

Balkonger, vinduer og trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy, tepper og sengeklær.

Skilter og lignende kan bare settes opp etter søknad og godkjenning av styret.

Blomsterkasser skal være på innsiden av balkongbrystning.

Dører til kjeller, garasje, utebod og inngangsdører skal alltid være låst. Dørpumper må ikke koples fra. Ved lengre tids åpning på grunn av av- og pålessing må inngangsdøren bevoktes, slik at uvedkommende, samt skadedyr ikke får adgang.

Rehabilitering av bad- og våtrom er fra 1.1.2012 ikke søknadspliktig til Oslo Plan- og Bygningsetat, dersom brannskillet ikke brytes. Arbeidene skal utføres av godkjente firmaer. Styret skal også varsles skriftlig om rehabiliteringsarbeider.

Ved rehabilitering/ombygging av kjøkken skal det monteres komfyrvakt og lekkasjevarsler under oppvaskmaskin og varmtvannsbereder iht. forskrifter av 1.1.2013. Manglende montering av lovpålagt utstyr, kan føre til avkorting i forsikringsoppgjør ved evt. vannskade.

Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass pga. rømningsvei. Utstyr på balkongen skal ikke være høyere enn balkongbrystningen. Grilling på balkong er kun tillatt med elektrisk grill. Grilling på balkong bør begrenses av hensyn til naboer.

Det er viktig at solavskjermingen brukes og vedlikeholdes iht. rundskriv av 31.01.2018: Regler for bruk og vedlikehold av solavskjerming. Rundskrivet ligger på Vibbo. Kostnader som skyldes feil bruk av solavskjerming, skal dekkes av andelseier. Fjernkontroll for styring av solavskjerming skal følge leiligheten. Tap av fjernkontroll og programmering av ny fjernkontroll, må dekkes av andelseier.

Leieboeren må ikke foreta inngrep i kontaktene for fjernsyn og fiberkabel. Det må bare brukes godkjente kontakter og kabler.

Fellesboden skal kun benyttes til plassering av sykler, barnevogner, ski og annet sportsutstyr som er i bruk.

Borettslaget har egne ordensregler for garasjene, og disse er vedlagt denne salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

I henhold til borettslagets husordensregler:

Dyrehold tillates under forutsetning av særskilt søknad til styret og at erklæringen om dette undertegnes og overholdes. Ved berettiget klage kan styret forlange dyret fjernet.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

I henhold til borettslagets husordensregler:

Dugnad avholdes etter behov i regi av styret ved velferdskomiteen. Komprimatorbil kommer om våren og evt. høsten og varsles ved oppslag slik at man kan kaste møbler, tre-materialer og annet inventar.

# Forretningsfører

## **Forretningsfører**

Obos Bbl

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 141, bruksnummer 219 i Oslo kommune. Andelsnr. 81 i Karlstua Borettslag med orgnr. 950266198

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkludert reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/ avtalene følger eiendommen ved salg og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

Servitutter i grunn:

16.07.1986 - Dokumentnr: 43004 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 05.11.1975. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Dagens planløsning avviker fra originale byggetegninger:

Det er opprinnelig en innvendig bod i entréen som nå er innlemmet med inngangspartiet. Det er også opprinnelig et separat toalettrom fra baderommet. Disse to rommene er nå slått sammen til et stort baderom. Endringene ble gjort i forbindelse med oppussing i regi av nåværende eier i 2023.

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Det ble ikke sendt inn byggemelding til kommunen, og det er dermed ikke foretatt noen offentlig kontroll av arbeidene. Selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent endringene i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner som krav om tilbakeføring av byggearbeidet, krav om omsøking eller ileggelse av overtredelsesgebyr. En eventuell søknadsprosess for å få endringene godkjent eller annen reaksjonsform ved et senere tidspunkt vil være på kjøpers eget ansvar og risiko.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

05.11.1975.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Boligen er regulert til boligformål og området rundt er regulert til bolig, vei, barnehage, friområde, sporvogn, gangvei og allmennyttig formål. Reguleringsplaner S-2202, S-1818, S-5142 og 28970.

Pågående byggesaker i nærområdet:

202507930 - Hagapynten 5 - oppføring av barnehage - Karlstua barnehage

Pågående plansaker i nærområdet:

202003040 - Haugerudsenteret 45 med flere. Planforslag til offentlig ettersyn.

202106315 - Haugerudsenteret 7 med flere. Utarbeidelse av planforslag.

201901193 - Haugerud skole/Trosterud skole m.m. 141/109. Ny barne- og ungdomsskole m.m 141/109

202211309 - Dr. Dedichens vei 20 med flere - Barnehage, parsellhage, bolig, park og friområde

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgaven. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

### **Adgang til utleie**

Borettslagets vedtekter tillater utleie av boligen i inntil 3 år etter forutgående samtykke fra styret. Utleie kan først skje etter at eier har bebodd leiligheten i ett av de to siste år.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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.

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på

help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,67% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2 800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 19 020,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Blanca Gravador  
Partner / Eiendomsmegler  
blanca.gravador@aktiv.no  
Tlf: 991 00 168

### **Oppdragstaker**

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896  
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

### **Salgsoppgavedato**

11.04.2026

# Nabolagsprofil

Hagapynten 19 - Nabolaget Karlstuen/Trosterudlia - vurdert av 60 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

🚇 Haugerud Linje 2	4 min 🚶 0.3 km
🚇 Haugerud T Linje 2N, FB10, 25, 69, 79	5 min 🚶 0.3 km
🚇 Bryn stasjon Linje L1	7 min 🚶 3.6 km
🚇 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 🚶 9.9 km
✈️ Oslo Gardermoen	32 min 🚶

## Skoler

Trosterud skole (1-7 kl.) 416 elever, 22 klasser	9 min 🚶 0.6 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 303 elever, 16 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Tveita skole (1-7 kl.) 210 elever, 12 klasser	20 min 🚶 1.5 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 257 elever, 13 klasser	27 min 🚶 1.9 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 418 elever, 36 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Hellerud videregående skole 600 elever	19 min 🚶 1.4 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 🚶 4.5 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



## Naboskapet

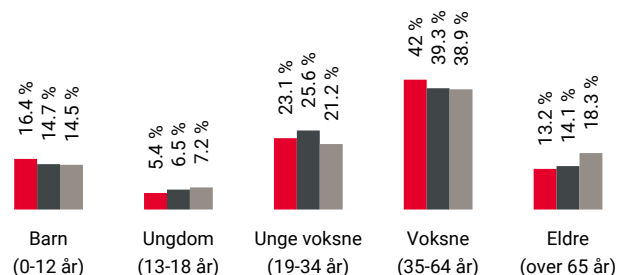
Høflige 62/100



## Kvalitet på skolene

Bra 62/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Karlstuen/Trosterudlia	1 182	545
🟤 Oslo og omegn	999 185	490 708
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Karlstua barnehage (1-5 år) 29 barn	2 min 🚶 0.2 km
Haugerud Sentrum barnehage (1-5 år) 72 barn	6 min 🚶 0.4 km
Haugerudhagan barnehage (1-5 år) 66 barn	6 min 🚶 0.5 km

## Dagligvare

Coop Extra Haugerud Senter Post i butikk, PostNord	7 min 🚶 0.5 km
Kiwi Hellerudveien	10 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



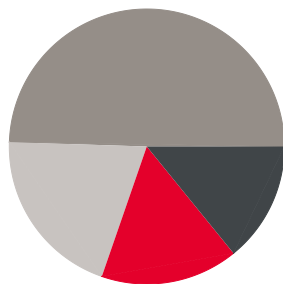
### Gateparkering

Lett 86/100

## Sport

- Haugerud idrettsanlegg 7 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball, tenn... 0.5 km
- Haugerudtunet sandvolleyball/basket 8 min   
Ballspill 0.6 km
- Fresh Fitness Haugerud 7 min
- SATS Hellerud 11 min

## Boligmasse



- 16% enebolig
- 14% rekkehus
- 49% blokk
- 20% annet

«Nærhet til Østmarka og til sentrum via t-banen.»

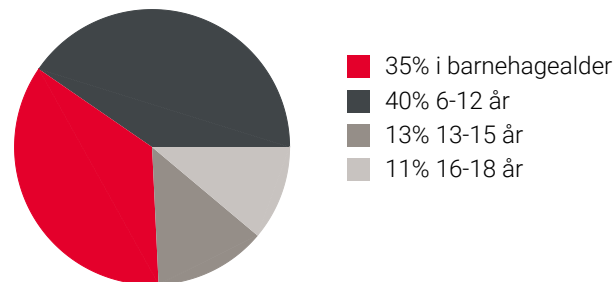
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

- Haugerud Senter 5 min
- Vitusapotek Alna 16 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



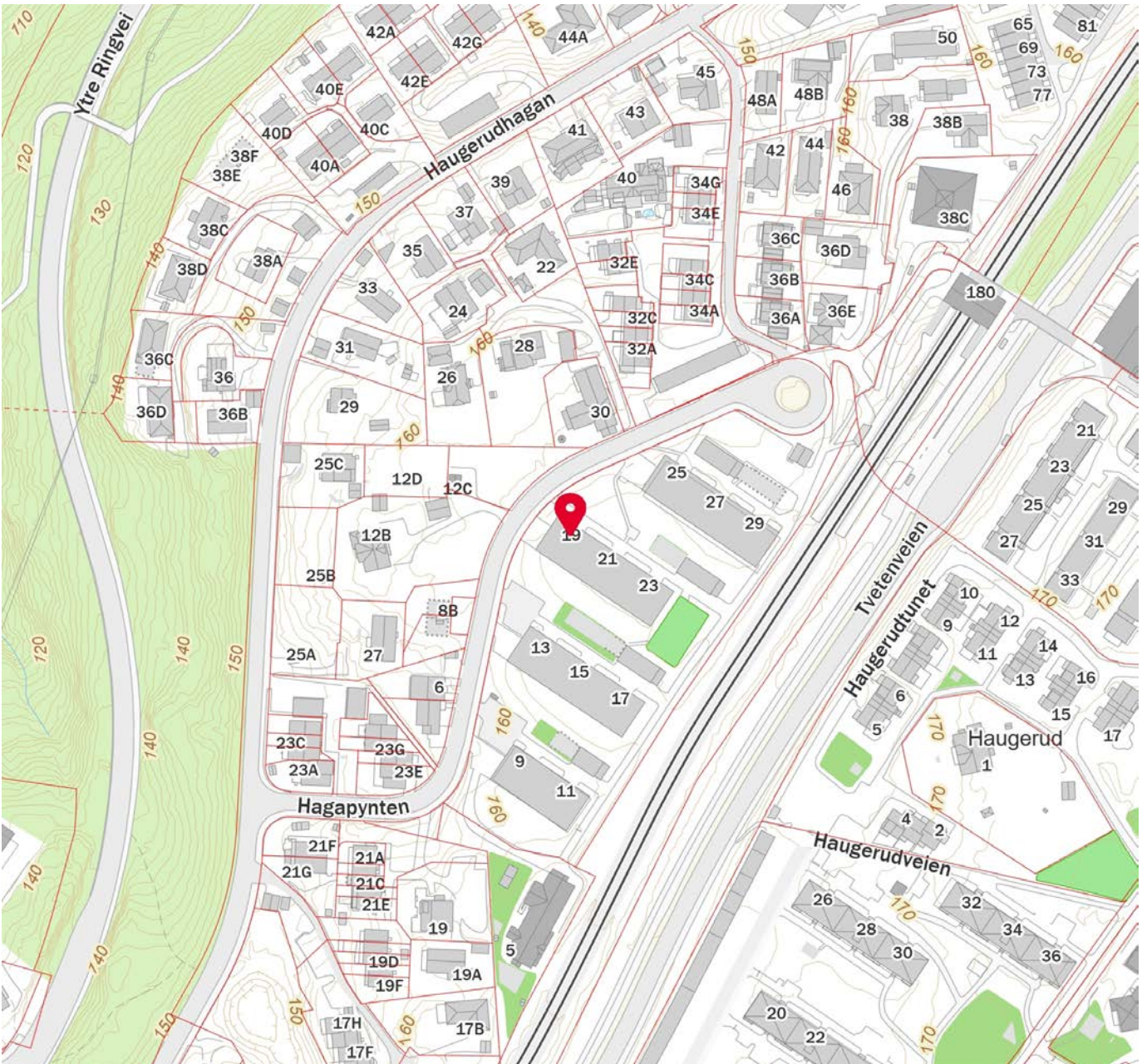
0%


47%

- Karlstuen/Trosterudlia
- Oslo og omegn
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Hagapynten 19, 0673 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 141, bnr. 219

 Andelsnummer 81

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m<sup>2</sup> BRA-i: 97 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 09.04.2026

Oppdragsnr.: 13722-3332

Eiendomsverdi ref nr: CQ5549

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se [www.taksthuset.no](http://www.taksthuset.no) for kontakinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

[erik@taksthuset.no](mailto:erik@taksthuset.no)

900 88 685



Medlem av  
**NITO**

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flatt tak. Sveiset banebelegg (takpapp, membran). Det foreligger ikke informasjon om alder på takkingen.

Oppført i bærende betongkonstruksjoner.

Kombinasjon av sidehengslede vinduer og fastkarmsvinduer. Vinduene på soverommene er med 3-lags glass og utvendig alumiumskledning. Soveromsvinduene er topphengslede. I følge årsberetningen så er vinduene byttet i 1994. 2-lags isolerglass i trerammer i stuen. Vinduet er fra 1971.

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør byttet i 2022- 2023. (ref. eier). Balkongdør (skyvedør) med glassfelt.

Innglasset balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Høyde på rekkverk er ca. 101 cm. Gulvet på balkongen er på ca. 10,4 kvm. Balkongen er omtrent sydvestvendt.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat. Veggflater: Malte flater. Selvhæftende fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Downlights i kanaler langs veggen i stuen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Hele leiligheten er pusset opp i 2023 med nytt gulv, maling av flater osv.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt lokalt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600) i entréen.

Glatte innerdører.

Oppvarming: Varme i baderomsgulvet. Ingen andre fastmonterte varmekilder. Eier opplyser at varmekabel fungerer.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Flislagt bad med dusjnische med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktstøp på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er rehabilitert i 2023. Utførende entreprenør var Oslo Bad & Renovering AS.

Det er fremvist dokumentasjon i form av garantibevis og bilder. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Mekanisk avtrekk tilkoblet ekstern vifte. Overstrømmingspalte

under døren for tilluft.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende rom. Det er utført fuktmåling, sett og lukket etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter MMS 3 i treverk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og integrerte håndtak. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Kjøleskap/fryser på enden av innredningen. Integrert oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktstøp foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Fronter, benkeplate, skuffer, dekkplater og oppvaskmaskin er fra 2023. Andre hvitevarer er eldre. Det er opplyst at skrogene på kjøkkenet er eldre, mens fronter, benkeplate etc. er byttet i 2023.

Ventilator med kullfilter. Avtrekksventil inne i høyskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Forkrommede rør i benkeskapet med stoppekraner. Bad: Skjult anlegg. Bod: Forkrommede rør trukket synlig langs veggen. Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Drensåpning ut på baderomsgulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Kursene er merket.

Synlige avløpsrør er av plast. Det er opplyst på tidligere oppdrag i samme borettslag at avløpsrør ble spylt av Gravco i 2020.

Mekanisk ventilasjon. Spalteventil i balkongdøren. Avtrekksventil i høyskap. Ventilator med kullfilter. Spalteventiler i vinduene på soverommene. Avtrekksventil på badet koblet til ekstern vifte. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Berederen er fuktsikret med lekkasjestopper.

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 11 kurser. Hovedsikring på 40 A.

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

[Gå til side](#)

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

### Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

[Gå til side](#)

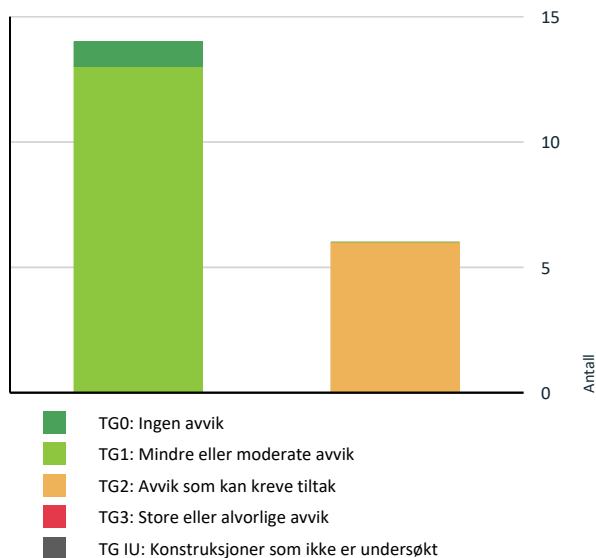
#### **Boligbygg med flere boenheter**

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

På opprinnelige byggetegninger er det en bod i gangen som nå er gjort om til en åpent garderobe. Opprinnelig er det separat toalett rom og bad. Disse to rommene er nå slått sammen til et stort bad.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer - 1** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører - 1** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinncallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1973

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Leiligheten har en standard med laminat, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer - 1

#### Beskrivelse

Kombinasjon av sidehengslede vinduer og fastkarmsvinduer. Vinduene på soverommene er med 3- lags glass og utvendig aluminiumskledning. Soveromsvinduene er topphengslede. I følge årsberetningen så er vinduene byttet i 1994.

2- lags isolerglass i trerammer i stuen. Vinduet er fra 1971.

**Årstall:** 1971      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gammelt vindu i stuen.

Eldre vinduer på soverommene. I årsberetningen til borettslaget står det at det er planer om utskifting av vinduer på soveromssiden "antatt utbedret innen år 2035".

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Vinduene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Eldre isolerglass løper en større risiko for punktering.

### TG 2 Dører - 1

#### Beskrivelse

Balkongdør (skyvedør) med glassfelt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke låsemekanisme på innsiden på balkongdøren.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren lar seg åpne og lukke. Kontakt eventuelt vindus- dørleverandør. Eier opplyser at de har vært i kontakt med borettslaget, men at borettslaget ikke har en god løsning utover bytte av dør. Eier opplever ikke problemer med avviket utover at døren ikke lar seg låse.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør byttet i 2022- 2023. (ref. eier).

**Årstall:** 1973

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Innglasset balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Høyde på rekkverk er ca. 101 cm. Gulvet på balkongen er på ca. 10,4 kvm.

Balkongen er omtrent sydvestvendt.

### TG 2 Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Det finnes en oversikt over utført vedlikehold i borettslaget, men dette er ikke å betrakte som en teknisk rapport i denne sammenheng. Det viser likevel at borettslaget har et bevisst forhold til løpende nødvendig vedlikehold.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

#### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Laminat. Veggflater: Malte flater. Selvheftende fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Downlights i kanaler langs veggen i stuen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Hele leiligheten er pusset opp i 2023 med nytt gulv, maling av flater osv.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt lokalt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600) i entréen.

Stikkmålinger er utført i soverom, stue og entré. Det er en liten «rygg» i entréen.

Alle målinger er innenfor kravene for TG 1 med unntak av i entréen. Størst avvik er målt i stuen med ca. 13 mm. gjennom hele midterste soverom og ca. 7 mm. over 2 meter i stuen. I entréen er det målt ca. 12 mm. avvik lokalt. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Årstall: 1973

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gjelder entré.

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Glatte innerdører.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

## Oppvarming

### Beskrivelse

Varme i baderomsgulvet. Ingen andre fastmonterte varmekilder. Eier opplyser at varmekabel fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Flislagt bad med dusjnisse med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktspøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er rehabilitert i 2023. Utførende entreprenør var Oslo Bad & Renovering AS.

Det er fremvist dokumentasjon i form av garantibevis og bilder. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 30 mm. Høyde på terskel er ca. 2-9 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Punktsjekk med digitalt vater viser fall inn mot veggen under servanten. Det er målt fall mot sluk på resten av gulvet.

Fra veiledningen til TEK 17 så står det at gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. I dette tilfellet er oppkant ved dør mindre enn 15 mm.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fallforholdene bør utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

I daglig bruk så fungerer badet. Dusjvann renner til sluk. Det er ved eventuelle lekkasjer fra installasjoner utenfor dusjen man kan oppleve at noe vann ikke renner til sluk.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Hjørnesluk i dusjen.



### 3. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Vegghengt toalett med innebygget susterne. Det er dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk tilkoblet ekstern vifte. Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.



Test av avtrekk. Papiret henger.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

#### Beskrivelse

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende rom. Det er utført fuktmåling, sett og lukket etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter MMS 3 i treverk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen.

## KJØKKEN

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og integrerte håndtak. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Kjøleskap/fryser på enden av innredningen. Integrert oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Fronter, benkeplate, skuffer, deksider og oppvaskmaskin er fra 2023. Andre hvitevarer er eldre. Det er opplyst at skrogene på kjøkkenet er eldre, mens fronter, benkeplate etc. er byttet i 2023.

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator med kullfilter.

Avtreksventil inne i høyskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenet har omløftsøsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Ventilen inne i høyskapet har i praksis liten nytteverdi.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere innneklima.

Det kan eventuelt kobles på en kanal som trekkes ut i kjøkkenrommet fra skapet. Det er ikke anledning til å koble kanalen på egen ventilator, men løsningen vil gi bedre generell ventilering av kjøkkenet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør kjøkken: Forkrommede rør i benkeskapet med stoppekraner.

Bad: Skjult anlegg.

Bod: Forkrommede rør trukket synlig langs veggen. Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Dreneringsåpning ut på baderomsgulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Kursene er merket.

# Tilstandsrapport



Rørskap.

## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast.

Det er opplyst på tidligere oppdrag i samme borettslag at avløpsrør ble spylt av Gravco i 2020.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

Spalteventil i balkongdøren. Avtrekksventil i høyskap. Ventilator med kullfilter. Spalteventiler i vinduene på soverommene. Avtrekksventil på badet koblet til ekstern vifte. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Mekanisk ventilasjon må ikke forveksles med balansert ventilasjon og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Berederen er fuksikret med lekkasjestopper. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Berederen er koblet til fast punkt med bryter. (Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet).

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringskapp i oppgangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 11 kurser. Hovedsikring på 40 A.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**Ukjent. Store deler av anlegget er byttet i 2023 i forbindelse med oppussing.**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det er fremvist samsvarserklæring fra 2023. Arbeidene er utført av Oslo Electro Company AS.**

**Følgende er utført: "Omtrekking av kurser, bytte av stikkontakter og dimmere. Opplegg kjøkken, stue, vaskerom og soverom. Bad er utført av annen entreprenør."**

**Det er fremvist samsvarserklæring fra 2023. Arbeidene er utført av HJ Elektro AS.**

**Samsvarserklæringen gjelder installasjon i forbindelse med renovering av bad og vaskerom.**

**Se erklæringene for nærmere spesifikasjon.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

## Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringskap.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

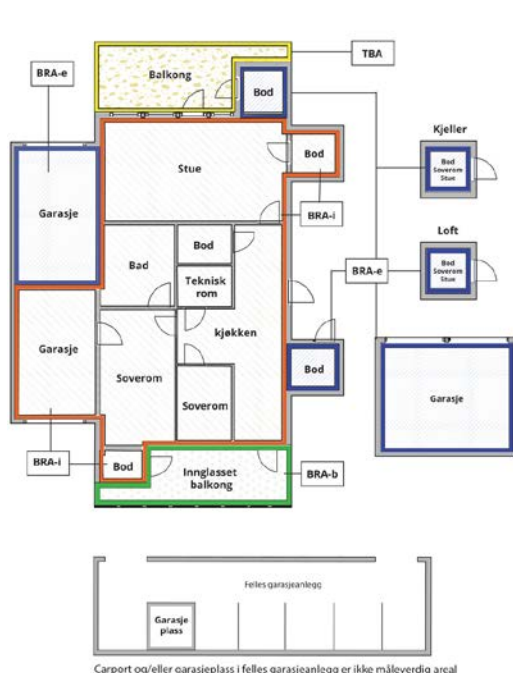
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	97		11	108	
Kjeller		2		2	
Ute		2		2	
<b>SUM</b>	<b>97</b>	<b>4</b>	<b>11</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>112</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Bad, gang, 3 soverom, kjøkken, stue, bod		Innglasset balkong
Kjeller		Kjellerbod	
Ute		Utebod	

### Kommentar

Himlingshøyde er ca. 245 cm. i stuen.

Innglasset balkong er medtatt i bruksarealet som BRA-b. Vegg mellom balkong og leilighet skal medtas i arealet som BRA-b. Gulvarealet på balkongen er ca. 10,4 m<sup>2</sup>.

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 2 m<sup>2</sup>. Utebod med på ca. 2 m<sup>2</sup>. Bodene er merket med 3016. Boder er påvist av eier. Boder utenfor boenheter kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg. Plassen er ca. 286 cm. bred og er merket 3016.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i rapporten. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* På opprinnelige byggetegninger er det en bod i gangen som nå er gjort om til en åpent garderobe. Opprinnelig er det separat toalett rom og bad. Disse to rommene er nå slått sammen til et stort bad.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Generell oppussing med nytt bad, flater, kjøkken etc. Se konkrete punkter under konstruksjoner for detaljer.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Victoria Rummelhoff Ilich	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	141	219	0	0	13920 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Hagapynten 19

### Hjemmelshaver

Karlstua Borettslag

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950266198		OBOS	Victoria Rummelhoff Ilich og Milan Aleksandar Ilich

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue
81	100	20 100	26 293    31.12.2025

### Kommentar

I følge forr. fører er det ikke registrert fellesgjeld på denne leiligheten per 31.12.2025.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggende på Haugerud i etablert boområde. Kort vei til marka, skoler, barnehager, forretninger, treningssentre med mer. Tveita senter ligger i gangavstand. Nærmeste matbutikk er Extra Haugerud senter. Godt utbygget kollektivtilbud med T- bane rett i nærheten.

### Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

### Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-1818.

## Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

## Forsikring

<b>Selskap</b> IF skadeforsikring	<b>Avtalenr</b> 3544907	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
<b>Kommentar</b> Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører	05.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	05.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CQ5549>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Milan Aleksandar Ilich

Victoria Rummelhoff Ilich

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hagapynten 19

0673 OSLO

0301-141/219/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Oslo Bad og Renovasjon

**Beskrivelse av arbeidet:** Bad og toalett Bad og separat toalett ble slått sammen til ett rom på ca. 5,3 m<sup>2</sup>. Badet er totalrenovert av Oslo Bad og Renovasjon, revet helt ned og bygget opp på nytt i henhold til gjeldende forskrifter. Alt sanitærutstyr er nytt fra VikingBad, inkludert servant med skuffer, høyskap, speilskap med belysning, dusjdører (90 x 100 cm), dusjgarnityr samt kroker og håndklestang. Toalettet er av typen Villeroy & Boch Subway 2.0. Det er benyttet 60 x 60 cm porcelanato-fliser på gulv og vegger, med vinkelkuttete hjørner og beige fuger for et helhetlig og diskret uttrykk. Varmtvann og vaskerom Det er installert ny Smart varmtvannsbereder på 200 liter med nye tilhørende rør på vaskerom. Installert WaterGuard. Vaskerommet har også fått nye skap, med fronter tilsvarende kjøkkeninnredningen. Nytt oversiktlig vannskap for bad/vaskerom ble montert på vaskerommet med vannutløpsrør på badet.

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

♦ **Ja**

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

Da badet ble revent helt ned ble det lagt ny membran, tettesjikt og sluk så langt meg bekjent. Det ble gjort et grundig arbeid av alt på badet ned til borettslagets eiendom.

---

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

♦ **Ja**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Oslo Bad og Renovasjon

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble lagt nye rør i tilknytning til oppussing av bad, bytte av varmtvannstank og installasjon av ny kjøkkenvask.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Oslo Electro Company (OEC)

**Beskrivelse av arbeidet:** Alt elektrisk anlegg i leiligheten er fornyet, inkludert sikringskap, kabler, stikkontakter, brytere og belysning. Det er installert nye downlights i stue og kjøkken. Arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, samsvarserklæring og annen informasjon er tilgjengelig.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Har noen ganger merke søppellukt fra søplesjakta om sommeren, men har ellers ikke lagt merke til noe plagsomt eller ubehagelig i nabolaget.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• Ja

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Regnbuen Malemester

**Beskrivelse av arbeidet:** Alle vegger og tak i hele leiligheten er helsparklet og malt av malermester i 2023.

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Kjøkkenet og planløsning Halve veggen mellom stue og kjøkkenet er revet for å skape en mer åpen løsning. Det er etablert en peninsulaløsning som skiller stue- og kjøkkensone. Kjøkkenet har nye, solide benkeplater i eik, kullfilteravtrekk over stekeplate, ny stor vask og ny kjøkkenkran. Det er montert nye spesialbestilte skuffer og skapfronter. Gulv og innredning Det er lagt nytt kvalitetslaminatgulv fra Alloc Berry i alle rom, med døråpningslister i samme serie. Leiligheten har fått nye SVEA-dører og nytt listverk i alle rom. Det er montert nye IKEA PAX-garderober i alle tre soverom samt i gangen. Gangen er utvidet ved å fjerne en innvendig bod, noe som har gitt et luftig omklingsrom. Ny inngangsdør ble montert i perioden 2022–2023 under tidligere eier. Flekk sparkling og maling av noen vegger i stuen er utført før salg 2026.

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• Nei

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtiden Eiendomsmegling AS  
Aktiv avd. Grønland/Bjørnvika v/Blanca Gravador  
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO  
E-post: blanca.gravador@aktiv.no

Deres ref.: 1002260041 . Vår ref.: 0408-1-3016

Dato: 30.03.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: KARLSTUA BORETTSLAG  
Organisasjonsnr: 950266198  
Andelseier: Ilich, Victoria Rummelhoff  
Medeier: Ilich, Milan Aleksandar  
Leilighetsnummer: 3016  
Adresse: Hagapynten 19, 0673 OSLO  
Andelsnummer: 81  
Gnr. 141  
Bnr. 219

Borettsinnskudd: Kr. 20 100,00 ,–

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 3544907.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Rehabilitering/større vedlikehold: Kun ordinært vedlikehold Låneopptak: Ingen kjente låneopptak Økning felleskostnader: Ordinære felleskostnader økte med 5 % fra 01.01.2026. Samtidig innføres et tillegg for avsetning til vedlikeholdsfond (ref. vedtak på genrelaforsamling 07.05.2025). Garasje følger leiligheten: 3 og 4-roms leiligheter har garasje i kjelleren under blokka Parkering: 2-roms leiligheter har ikke parkeringsplass, men kan få tildelt plass utenfor blokkene etter søknad til styret (følger ikke boligen ved salg) Vaktmester/nøkkel/skiltbestilling: Oppsal Vaktmestersentral (tlf. 22 76 28 80 / [www.oppsalvaktmestersentral.no](http://www.oppsalvaktmestersentral.no)) Bod følger leiligheten: Ja. 3 og 4-roms har bod i kjelleren. 2-roms deler felles utebod Bredbånd: Felles bredbåndsavtale fra GlobalConnect Kollektiv TV-avtale: Frivillig TV-avtale med Telenor fra 01.08.2023 til kr 260/mnd i 24 mnd. Avtalen opphører automatisk ved fraflytting Til eiendomsmeglere: Ønsker kjøper TV-pakke, bes dette opplyst i styregodkjenningen med Ja eller Nei til TV-pakke Til eiendomsmeglere: Undersøk med selger om det kan ligge anmerkninger fra borettslaget om avvik tilknyttet leiligheten. Boligselskapets hjemmeside: [vibbo.no/karlstua](http://vibbo.no/karlstua)

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 106,90,-

Herav:

Avsetning til vedlikeholdsfond (påslag på 5% av de

Pr. dags dato  
177,90

Evt. fremtidig endring:

ordinære felleskostnadene iht. vedtak på generalforsamling 07.05.2025)	
Bredbånd	194,00
Felleskostnader	3 735,00

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

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

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	516,-
Fradragsberettigede kostnader:	3,-
Annen formue:	26 293,-
Gjeld:	0,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

#### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Erik Braathen pr. e-post: [erik.braathen@obos.no](mailto:erik.braathen@obos.no) eller telefon: 22 98 14 70.

#### Annen informasjon:

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

#### Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelse etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Øyvind Lorentz Stabel, e-post: [karlstua@styrerrommet.no](mailto:karlstua@styrerrommet.no)

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

#### Elektronisk kommunikasjon:

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

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

#### Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## **STYRETS ARBEID**

Styret har i perioden siden sist generalforsamling hatt høy aktivitet, med jevnlig styremøter.

Både Vibbo, KB-Nytt og oppslagstavler er benyttet til nyttig informasjon.

Representant fra styret har deltatt på møter med Oppsal vaktmester sentral, samt på deres ordinære generalforsamling.

I perioden fra 6. mai 2024 har det vært:

- 16 styremøter, og i tillegg har det vært befaringsmøter med leverandører og samarbeidspartnere.
- Det har blitt oppført en ny lekeplass i henhold til vedtak-på årsmøtet 2024.
- Montert grill og sittegrupper ved lekeplass. I tillegg er det montert 3-veggs hus med tak. I dette er det en avlastningsbenk og det er installert strøm, 4 stikkontakter og 2 mobilladere.
- Husker og sandbasseng på inngangssiden av 3 blokker er fjernet og erstattet med plenareale.
- Styret har forhandlet frem ny avtale på bygningsforsikring.
- Gjennomført møter med kommunen i forbindelse med midlertidig barnehage i HP5.
- HMS- ansvarlig har fulgt opp brannsikkerhet i garasjer og øvrige fellesarealer.
- Styret gjennomførte også offisiell åpning av lekeplass med servering av pølser og brus. Dette var det fellesarrangementet det siste året med størst oppmøte.
- Oppgradert kameraovervåkingen i borettslaget i forhold til vedtak på årsmøtet 2024.
- 
- Gjennomført budsjettmøte og regnskapsmøte.
- Gjennomført møte med velferdsutvalget for å bli kjent og snakke om fellesretningslinjer for velferdsutvalget. Gjennomgang av velferdsutvalgets årshjul.
- Laget retningslinjer for velferdsutvalget. Vi har lagt disse på vibbo sammen med velferdsutvalgets medlemmer og årshjul. Retningslinjene er styrebehandlet.
- 

Retningslinjene og velferdsutvalgets årsberetning er vedlagt.

# Retningslinjer for velferdsutvalget i Karlstua borettslag.

Vedtatt av styret i borettslaget 31.07.2024

**Velferdsutvalget** oppnevnes av generalforsamlingen eller etter fullmakt fra denne. Det velger selv sin leder, som blir kontaktperson til styret.

Velferdsutvalgets oppgave er – i samarbeid med borettslagets styre – å fremme tiltak og aktiviteter til beste for beboernes velferd, trivsel og miljøet i borettslaget.

Velferdsutvalget skal utarbeide en plan for en periode (f.eks. vinter, vår, sommer og høst). Planen vil bli innarbeidet i borettslagets årshjul på Vibbo.

Alle tiltak skal omtales i Vibbo i god tid, slik at de er reelle tilbud til flest mulig i borettslaget.

Utvalget kan selv gjennomføre tiltak som *ikke* er avhengige av bevilgning fra borettslaget (styret). Tiltak kan rettes mot alle, eller legges til rette for mindre grupper, f.eks. barn, ungdom, voksne og eldre.

Styret kan be om bistand fra Velferdsutvalget ved gjennomføring av generalforsamling, dugnader og f.eks. ved arrangementer knyttet til feiring av høytider.

Om Velferdsutvalget ønsket å gjennomføre tiltak som er betinget av bevilgning fra borettslaget, må utvalget fremme søknad til styret i god tid, minimum 6 uker.

Når styret har tatt stilling til søknaden, får utvalget tilbakemelding. Utvalget gjennomfører deretter tiltaket innenfor gitte rammer, eventuelt i samarbeid med styret.

Når tiltaket er gjennomført skal utvalget gi en skriftlig rapport og en enkel men fullstendig oversikt over kostnadene.

I enhver sammenheng opptrer Velferdsutvalget på vegne av borettslaget. Det forventes at utvalget opptrer på en måte som styrker borettslaget omdømme – både internt og utad.

## Beretning fra Velferdskomiteen i Karlstua borettslag

Denne beretninga dekker perioden august 2024 – februar 2025. Oppdatering vil komme på generalforsamlinga 2025.

### Sammensetning

Generalforsamlinga 2024 bestemte at borettslaget skulle ha en velferdskomite til å stå for sosiale sammenkomster i borettslaget. Endira Ticevic blei valgt som leder, og fikk klarsignal til å rekruttere flere til komiteen.

Disse har bidratt i Velferdskomiteen (VK) i perioden:

Endira Ticevic

Kubra Calais (flytta i løpet av perioden)

Henrik Stiansen

Naila Narges

Ouassila Karroumi (flytta i løpet av perioden)

Peipei Ma

### Gjennomførte arrangementer pr. 16. februar 2025

Velferdskomiteen har gjennomført disse arrangementene:

- Sommerfest med Id-markering 21. juni
- Halloween 31. oktober
- Mangfoldsfest 17. november
- Julegrantening 1. desember

Juletreffest 12. januar blei avlyst pga. for få påmeldte.

### Vurdering av arrangementene

**Sommerfesten** blei holdt på fotballbanen (nå lekeplass). Ettersom det var første gang på lang tid at det var et sosialt arrangement i borettslaget, ville VK legge litt ekstra i det, med matservering, aktiviteter og underholdning.

Frammøtet blei mindre enn vi hadde håpa på, og regnvær gjorde sitt til at ikke alt som var planlagt kunne gjennomføres. Vi mener likevel at arrangementet var vellykka, og at en sommerfest bør bli en tradisjon.

En lærdom vi tar med, er at det bør være påmelding til arrangementene, så vi slipper å kjøpe inn for mye.

**Halloween** er mest for barn og for foreldre som følger dem på «knask eller knep». Dette var et enkelt arrangement på lekeklassen, med godteri og saft til barna, Halloween-dekorasjoner, leker og noe underholdning. Det blei godt mottatt av barna som møtte opp. VK mener at Halloween-markering bør bli en fast tradisjon.

**Mangfoldsfesten** blei også holdt på lekeklassen. Ideelt sett burde den nok ha vært innendørs, men det ville blitt for dyrt. De frammøtte bidro med mat mm., og det var mye godt å smake på fra forskjellige tradisjoner og kulturer som er representert i borettslaget. Det var også fine kulturelle innslag. Vi mener at det blei en hyggelig flerkulturell sammenkomst, men vi hadde håpa på bedre frammøte. Mangfoldsfesten mener vi det er viktig å videreføre, den gjenspeiler VKs formål.

**Julegrantening** fant sted 1. desember. Et av barna fikk æren av å slå på lysa. Det var også servering av saft og gløgg.

## Årshjul

Velferdskomiteen har laga et årshjul, og det er utgangspunkt for planlegging av arrangementene. På årshjulet har vi ført opp det vi ønsker å gjennomføre i løpet av året. Årshjulet blir oppdatert etter generalforsamlingen og drøfta med styret. Vi ønsker også innspill fra beboere.

## Samarbeid med styret

Det har vært holdt ett samarbeidsmøte med styret. I tillegg har styrelederen og Endira hatt uformell kontakt gjennom perioden. Temaene på samarbeidsmøtet var årshjulet og retningslinjer for Velferdskomiteen.

Styret var i hovedsak positive til årshjulet, men i forbindelse med 17. mai ville de ha en dugnad i stedet for VKs opplegg. VK mener at nasjonaldagen skal markeres på tradisjonelt vis, med barneaktiviteter, og pølser og is. Dette er vi blitt enige med styret om i etterkant.

Når det gjelder retningslinjer for VK, var det uenighet om finansiering av VKs arrangementer. Styret krever at VK må søke om penger 6 uker før et arrangement. Dette mener VK er for upraktisk, og innebærer en form for styring og kontroll som er unødvendig. VK vil helst ha en årlig sum til disposisjon, subsidiært en kortere søknadsfrist.

Styret har støtta sommerfesten og godkjent utgifter til den avlyste juletrefesten. De andre arrangementene er gjennomført uten økonomisk støtte fra styret.

# HUSORDENSREGLER KARLSTUA BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 28/5-74

Med endringer av 24/4-95, 21/4-97, 22/4-98, 3/4-00, 9/4-01, 15/4-02, 3/5-04, 2/5-05, 3/5-07, 13/5-08, 18/5-11, 8/5-12, 6/5-13, 5/5-14, 4/5-15, 2/5-17, 2/5-18, 8/5-19, 13/10-21, 6/5-24 og 7/5-25.

## Innledning

Karlstua Borettslag er andelseiernes (beboernes) eiendom. Det er altså de som eier leiligheten - ikke OBOS - og som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen er i førsteklasses stand. Alle utgifter må dekkes av husleien. Det er også beboerne som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet og hever borettslagets og strøkets anseelse. For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom beboerne, har en i "husordenen" gitt enkle regler, som det er i beboernes interesse å overholde. Husordenen er vedtatt av generalforsamling og gjelder som en del av bruksretten til leiligheten.

## Husorden

Andelseier plikter å følge bestemmelsene i husordenen, og er også ansvarlig for at de blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til eiendommen. Leiligheten og det som hører til denne, må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Gjentatte brudd på husordensregler kan føre til krav om fravikelse av eiendom (oppsigelse av andelseier)

Det vises for øvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar. Husordensregler og vedtekter kan lastes ned fra Vibbo.

## Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg barnevogner, sykler, ski, kjelker, sparkesykler eller annet i inngangspartiene, utenfor egen inngangsdør, eller i felles ganger. I inngangspartier tillates plassering av inntil to barnevogner på samme side som oppslagstavler. Det tillates plassering av inntil to gåstoler (rullator) under trappen nederst i oppgang. Vogner må ikke være til hinder for vanlig adkomst.

Lufting og lek med hund skal ikke foregå på borettslagets plener og veier/plasser. Fotballsparking og andre ballspill er ikke tillatt på borettslagets plener. For små barn kan en slik aktivitet foregå på gressplenen tilknyttet lekeplassen. Aktiviteter på ballbanen skal avsluttes innen kl. 22:00.

All parkering og unødvendig kjøring på gangveier er forbudt. Det er kun tillatt med innkjøring for nødvendig av- og pålessing. Innkjøring forbudt mellom 22:00 og 07:00.

Balkonger, vinduer og trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy, tepper og sengeklær.

Skilter og lignende kan bare settes opp etter søknad og godkjenning av styret.

Blomsterkasser skal være på innsiden av balkongbrystning.

Dører til kjeller, garasje, utebod og inngangsdører skal alltid være låst. Dørpumper må ikke koples fra. Ved lengre tids åpning på grunn av av- og pålessing må inngangsdøren bevoktes, slik at uvedkommende, samt skadedyr ikke får adgang.

## Bad, WC, kjøkken, vannledninger og lufting

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningen ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes klosettpapir. Olje fra matlaging skal ikke tømmes i oppvaskum eller WC, da dette fører til tette avløp og unødige utgifter for borettslaget.

**NB!** Rehabilitering av bad- og våtrom er fra 1.1.2012 ikke søknadspliktig til Oslo Plan- og Bygningsetat, dersom brannskillet ikke brytes. Arbeidene skal utføres av godkjente firmaer. Styret skal også varsles skriftlig om rehabiliteringsarbeider.

**NB!** Ved rehabilitering/ombygging av kjøkken skal det monteres komfyrvakt og lekkasjevarsler under oppvaskmaskin og varmtvannsbereder iht. forskrifter av 1.1.2013. Manglende montering av lovpålagt utstyr, kan føre til avkorting i forsikringsoppgjør ved evt. vannskade.

### **Dugnad**

Dugnad avholdes etter behov i regi av styret ved velferdskomiteen. Komprimatorbil kommer om våren og evt. høsten og varsles ved oppslag slik at man kan kaste møbler, tre-materialer og annet inventar.

**NB!** Maling, bilbatterier, løsningsmidler, oljer og bildekk skal ikke kastes i container. Alle former for elektronikk og annet elektrisk materiell, hvite- og brunevarer må ikke kastes i container, men skal innleveres til elektronikk firmaer på Alnabru, eller kommunal gjenbrugsstasjon. Glass, flasker, tøy, sko og klær kan leveres i returpunkt ved rundkjøringen på Inger Hagerups plass. Papp og papir leveres i vår egen container utenfor HP-25-29. Det er viktig at ovennevnte blir fulgt, slik at borettslaget ikke påføres unødvendige kostnader.

### **Balkonger**

Fargen på rammene i innglassingen skal være RAL 3011 rød.

Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass pga. rømningsvei. Utstyr på balkongen skal ikke være høyere enn balkongbrystningen. Grilling på balkong er kun tillatt med elektrisk grill. Grilling på balkong bør begrenses av hensyn til naboer.

### **Utvendig solavskjerming**

Solavskjermingen inngår i borettslagets felleseie.

Det er viktig at solavskjermingen brukes og vedlikeholdes iht. rundskriv av 31.01.2018: *Regler for bruk og vedlikehold av solavskjerming*. Rundskrivet ligger på Vibbo.

Kostnader som skyldes feil bruk av solavskjerming, skal dekkes av andelseier. Fjernkontroll for styring av solavskjerming skal følge leiligheten. Tap av fjernkontroll og programmering av ny fjernkontroll, må dekkes av andelseier.

### **Meldinger og henvendelser**

Henvendelser fra styret eller OBOS til andelseier (beboer) på Vibbo eller ved rundskriv og oppslag, skal gjelde som husordenens bestemmelser. Henvendelser til styret i anledning husordenen skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke av styret.

### **Regler om ro i leiligheten**

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 08.00 på hverdager, samt lørdager etter kl. 17.00, og hele døgnet på søn- og helligdager samt høytidsdager.

Boring, banking, støyende oppussingsarbeider og musikkøvelser tillattes ikke mellom kl. 20:00 og kl. 08:00, på hverdager, og hele døgnet på søn-helligdager og høytidsdager. På lørdager er boring og banking tillatt mellom kl. 10.00 og 15.00. Ved store støyende ombyggingsarbeider skal alle naboer varsles. Denne type arbeider skal kun foregå mellom kl. 08.00 og 17:00 på hverdager.

Bruk av vaskemaskin med sentrifuge er ikke tillatt mellom kl. 23.00 og 08.00 alle dager.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer som kan sjeneres.

### **TV og fiberkabel**

Leieboeren må ikke foreta inngrep i kontaktene for fjernsyn og fiberkabel. Det må bare brukes godkjente kontakter og kabler.

### **Søppel**

Nedkastluken skal kun brukes for søppel som skal kastes i henhold til kildesortering som gjelder for Oslo kommune. Det er beboers ansvar at man har lest og forstått orientering som er utstedt av Oslo kommunes renovasjonsetat, som er utdelt til samtlige andelseiere.

Det er strengt forbudt å kaste brennbare ting, matoljer, glass, metall og papir gjennom nedkastluken. Lukene skal alltid stenges forsvarlig etter bruk.

Plastposer med søppel skal alltid knytes med dobbel knute. Til matavfall benyttes dobbel pose og med dobbel knute.

Matavfall som blir liggende ute på fellesområder, skal ansvarlig plukke opp og kaste i henhold til kildesortering som gjelder for Oslo kommune. Dette for å hindre tiltrekking av skadedyr til eiendommen.

### **Øvrig avfall**

Se punkt under dugnad.

### **Mating av dyr**

Det er ikke tillatt å mate fugler fra egen balkong. Kast heller ikke mat ned på bakken, da dette tiltrekker skadedyr. Det er ikke lov å mate fugler eller andre ville dyr på fellesområder.

### **Utvendig fellesbod**

Fellesboden skal kun benyttes til plassering av sykler, barnevogner, ski og annet sportsutstyr som er i bruk.

### **Rømningsveier mellom balkonger**

Andelseier er ansvarlig for at rømningsveiene mot naboeliligheten er tilgjengelig uten hindring. RØMNINGSVEIEN MÅ IKKE SPERRES.

### **Merking av ringepanel, postkasser og entrédør**

Den enkelte andelseier er ansvarlig for korrekt merking. Navneskilt til ringepanel og postkasser bestilles skriftlig hos Oppsal Vaktmestersentral. Skiltene betales av borettslaget. Entrédører skal minst være merket med etternavn.

Ved utleie av leiligheten, skal andelseier betale for nye skilt til ringepanel og postkasse.

### **Trappeoppganger og kjellergang**

Det er forbudt å hensette skotøy, ski, akebrett, barnevogner eller annet brennbart utenfor egen entrédør eller i fellesarealer iht. gjeldende brannforskrifter.



## Garasjer

Til alle 3- og 4-roms leiligheter følger det med en garasjeplass i kjelleren. Utleie av garasjeplass er kun tillatt til andelseier i borettslaget. Andelseier som leier garasjeplass, må være eier/bruker av motorkjøretøyet Særskilt kontrakt for utleie opprettes gjennom styret.

Andelseier av 2-roms leilighet som disponerer bil, kan få tildelt en reservert utendørs parkeringsplass etter søknad til styret.

## Ladeplass for el-bil

Borettslaget disponerer 6 stk. ladeplasser for el-bil. Fast reservert plass inkl. bruk av strøm, kan leies etter søknad til styret. Andelseier som er tildelt reservert utendørs parkeringsplass skal ikke benytte gjesteparkering.

### ORDENSREGLER FOR GARASJENE

1. Andelseier som er tildelt garasjeplass skal ikke benytte gjesteparkering
2. Garasjen kan kun benyttes til oppstilling av biler. Reparasjon og vask av biler er ikke tillatt. Bilen skal stå parkert på den plass som er anvist.
3. Bilen må holdes låst. Utleieren er uten ansvar for verdier som oppbevares i bilen. Utleieren har ikke ansvar for skade som måtte bli påført p.g.a. kollisjoner i bygget eller som skyldes feilaktig parkering o.l.
4. Uvedkommende har ikke adgang til garasjene. Leieren er ansvarlig for skader påført bygget, også for skader som skyldes hans familie eller folk ansatt i hans tjeneste.
5. Den enkelte leier må sørge for at plassen er fri for brennbart materiell. Papir, pussegarn osv. må ikke etterlates i garasjen.
6. Det er tillatt å lagre max 4 stk. bilhjul på plassen.
7. Bilen skal parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboene, og så langt inn mot bakvegg som mulig.
8. Disse ordensregler går inn som en del av bruksretten.
9. Hvis bilen ikke har registreringsnummer må navn og adresse på eieren klebes opp på vinduet.
10. Ved utkjøring skal man stoppe og vente til porten er lukket. Dette for å hindre at uvedkommende får adgang til garasjen. Følg også med etter innkjøring.
11. Barn skal ikke oppholde seg alene i garasjene

# Vedtekter

for Karlstua borettslag org nr 950 266 198 vedtatt på ordinær generalforsamling den 4.5.2006 med endring 13.5.2008, 5.5.2009, 6.5.2013, 4.5.2015, 13.10.2021, 3.5.2022, 3.5.2023, 06.05.2024 og 07.05.2025.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Karlstua 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) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

### 1-3 Kommunikasjon

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne.

Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 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) Utover det som er nedfelt i pkt. 2-1(3) er det ikke tillatt med juridiske personer.

(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. Disse kan bl.a. hentes ned fra Vibbo.no.

## **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 pkt. 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 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 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. Boret og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

(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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### **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 nr. 3 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Styret ønsker registrering av andelseiere som benytter seg av denne virksomheten.

(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.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

### **4-3 Bygningmessige 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 antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

### **4-4 Laderett**

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

## **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, trevinduer på balkongsiden, 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 karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også 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 innsekter 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.

### **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. Unntatt er trevinduer på balkongsiden.
- (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) Borettslaget må være godt forberedt på større framtidige rehabiliteringer. Laget har derfor et eget fond, øremerket for dette. Fondet bygges opp gjennom et påslag på de ordinære felleskostnadene. Bruk av fondets midler må være godkjent av generalforsamlingen.
- (5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

### **5-3 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 pantessikkerhet**

### **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, se pkt. 4-2 (6).

### **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 enhver 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.

Ekstrakostnader som påføres borettslaget som følge av mislighold, skal i sin helhet dekkes av andelseier.

### **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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

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

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to / høyst fire andre styremedlemmer, med inntil fire varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og to år for de andre styremedlemmene. 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.

(4) Styret skal informere andelseierne om sin virksomhet og sine vedtak. Andelseierne skal, som hovedregel, ha rett til innsyn i styrets protokoll, med unntak av saker som gjelder andre navngitte personer eller familier. Styret kan etter konkret vurdering i det enkelte tilfelle også unnta andre saker som anses som særlig følsomme.

### **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 :
  - ✓ Styreleder for 1 år
  - ✓ Styremedlemmer for 2 år
  - ✓ Valgkomité for 1 år
  - ✓ Delegert med vara til OBOS generalforsamling for 1 år
  - ✓ Styremedlem med vara til styret i Oppsal Vaktmestersentral for 1 år
  - ✓ Velferdsutvalg for 1 år
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **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 punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) 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 besluttes 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.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Hagapynten 19  
0673 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Blanca Gravador**Telefon:** 991 00 168  
**E-post:** blanca.gravador@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre