

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Tam Le

Mobil 402 15 826
E-post tam.le@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 300 000,-
Total ink omk.: Kr 7 300 000,-
Felleskostn.: Kr 13 413,- pr. kvartal
Selger: Trine Maria Røllheim Ford

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1997
BRA-i/BRA Total 148/149 kvm
Tomtstr.: 16708 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 94, bnr. 662
Snr. 16
Oppdragsnr.: 1002260003

Familievennlig rekkehus over tre plan med god planløsning

Velkommen til et innholdsrikt og familievennlig rekkehus som strekker seg over tre plan. Rekkehuset består av en innbydende entré, en romslig stue med gode møbleringsmuligheter, delvis åpent kjøkken, to bad, fire behagelige soverom, samt totalt tre uteplasser. Et av soverommene er i dag brukt som tv-stue, perfekt for en større familie som ønsker ekstra plass. Med rekkehuset får du også parkeringsplass.

Her bor du sentralt til på Grorud i et meget barnevennlige og rolige omgivelser. Fra boligen er det kort vei til marka for ypperlige rekreasjonsmuligheter, og det er gangavstand til både dagligvarehandel, kollektivtransport og Grorud senter. Fra Grorud senter går både tog og T-bane inn til sentrum på under 30 minutter, det er også godt utvalg av buss.

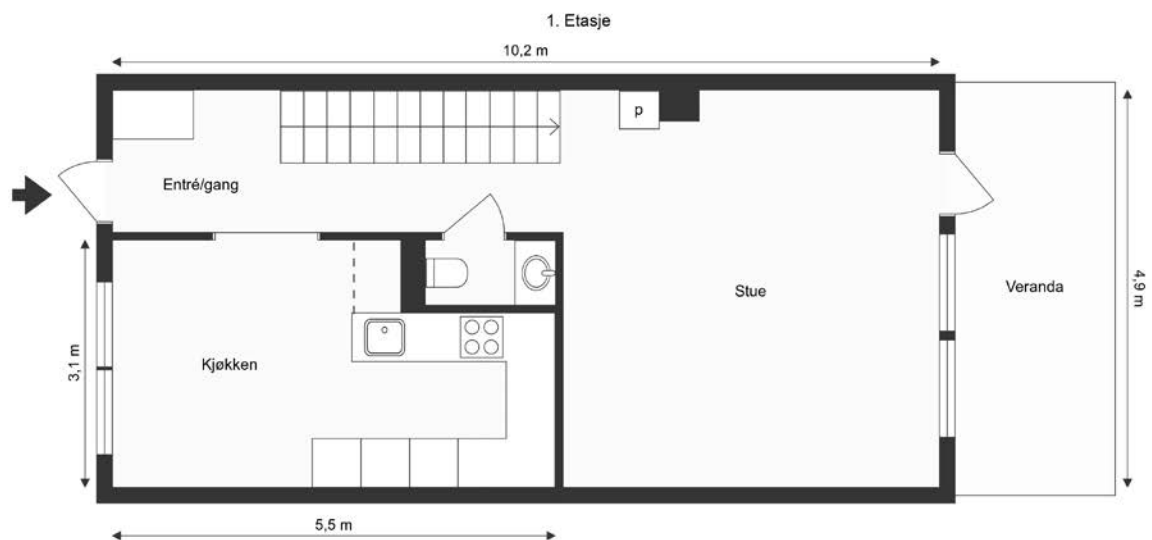
Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	36
Tilstandsrapport	58
Egenerklæring	84
Nabolagsprofil	91
Budskjema	119

1. etasje



Planskissen er ikke måltbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Rev AS



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

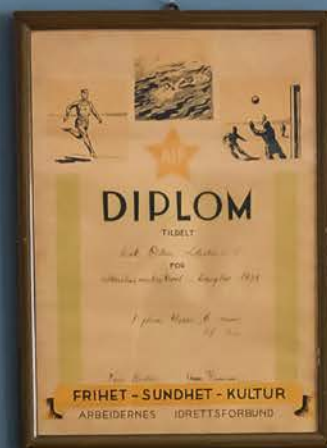












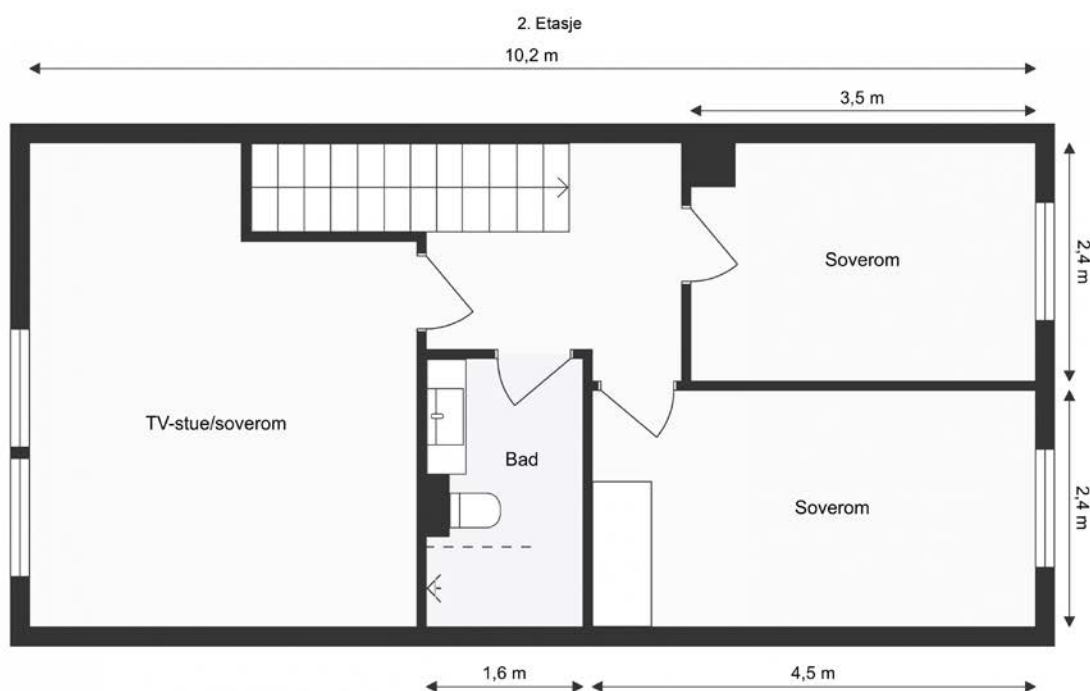








2. etasje



Planskissen er ikke måltbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Rev AS



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





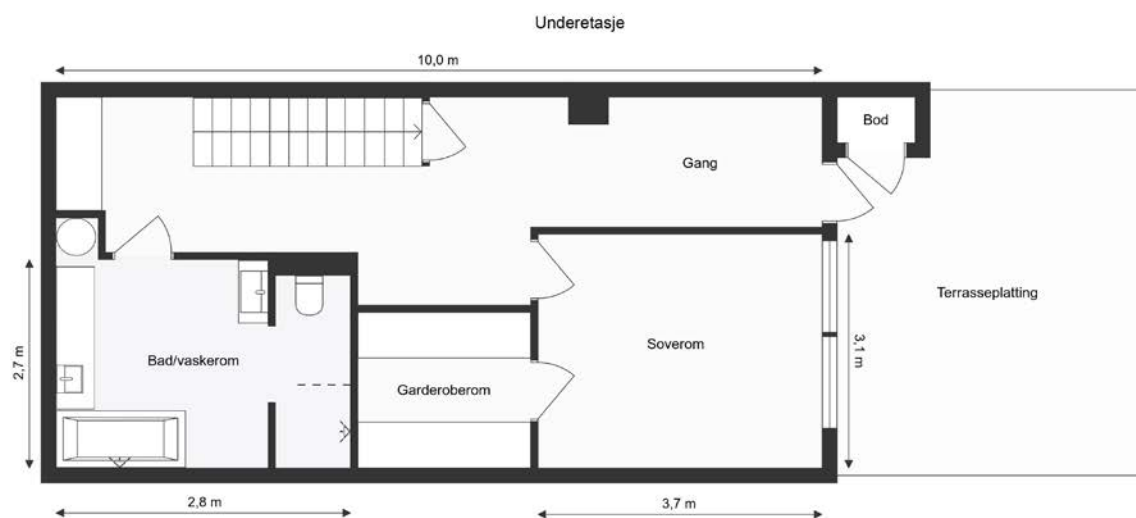








Underretasje



Planskissen er ikke måltbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Rev AS



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: 148 m²

BRA - e: 1 m²

BRA totalt: 149 m²

TBA: 28 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 48 m² Bad/vaskerom, garderobe, trapperom, soverom, kott under trapp

BRA-e: 1 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 50 m² Kjøkken, toalettrom, entré, stue

2. etasje

BRA-i: 50 m² Bad, trapperom, soverom, soverom 2, tv-stue/soverom

TBA fordelt på etasje

Underetasje

18 m² Terrasse

1. etasje

10 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Romhøyden i tv-stue/soverom er 2,39 meter.

Romhøyden i stuen er 2,38 meter.

Romhøyden i stuen er 2,25 meter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

16708 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet med interne veier og beplantning.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, rekkehus, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Lillomarka Kanvas-barnehage 0.6 km

Ammerudgrenda barnehage 0.7 km

Ammerudlia barnehage 0.7 km

Skoler

Ammerud skole 1 km

Grorud skole 1 km

Tiurleiken skole 1.4 km

Apalløkka skole 1.7 km

Goruddalen skole 1.8 km

Stovner videregående skole 3.9 km

Bjerke videregående skole 5.3 km

Bygningssakkyndig

Aleksander Røv AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Takkonstruksjonen er oppført med bærende w-takstoler. Det er tilgang til et luftet kaldtloft via en nedfellbar loftsstige i trapperommet i 2. etasje. Taket er tekkt med takstein med et forenklet undertak av sutaksplater. Takrenner og nedløp er utført av lakkert stål. Ytterveggene til boligen er oppført som trekonstruksjoner av ukjent utførelse, dog antatt bindingsverksvegger som var vanlig på oppføringstidspunktet. Fasadene er kledd med liggende bordkledning (faspanel). Boligen har malte trevinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass. Verandadør i stuen i 1. etasje er fra byggeår og med 2-lags isolerglass. Ytterdører i 1. etasje og underetasje utført med 2-lags isolerglass. Byttet siden byggeår, men ukjent når dette nøyaktig er utført. Vestvendt veranda på 10 m² med utgang fra stuen i 1. etasje. Verandaen er en understøttet trekonstruksjon. Vestvendt terrasseplattning på 18 m² med utgang fra gangen i

underetasjen, og med videre tilgang til hage og friareraler. Terrasseplattingen er bygget med impregnerte tilfarer og terrassebord på terreng.

INNVENDIG

Gulvene i boligen er belagt med fliser og parkett. Innvendige vegger og tak er i all hovedsak bestående av malte og slette gips- og betongflater. Støpt betongsåle mot grunnen i underetasjen, ellers er etasjeskillere mellom etasjene oppført som trebjelkelag. I stuen i 1. etasje er det en peisovn tilknyttet byggets lettklinker (Leca) elementpipe. Intern mellom etasjene er det montert en heltrepp som tilsynelatene er byttet siden byggeår, dog ukjent når. Stål- og glassrekkverk.

VÅTROM

Bad i 2. etasje fra ca. 2014 (oppgitt ved sist salg). Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes. Flislagte vegger og malt innvendig tak. Flislagt gulv. Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen. Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning samt en dusjnise med glassvegg. Rommet er ventilert via en avtrekksvifte montert på loftet. Bad i underetasjen opplyst "modernisert" i 2014. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes. Det er heller ikke kjent hva som ble utført av arbeider i 2014. Flislagte vegger og malt innvendig tak. Flislagt gulv. Badet har 2 stk sluk. Et hovedsluk ved vaskeromsinnredningen, og et hjelpesluk i dusjsonen. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til hovedsluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen. Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning, innmurt badekar, dusjnise og en vaskeromsinnredning med vaskekum og nisje til oppvaskmaskin og tørketrommel. Rommet er ventilert via en avtrekksvifte montert over innvendig tak på badet.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av stein/steinkompositt med planlimt komposittkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryserkap. Over platetoppen er det montert en avtrekkskappe koblet på ventilasjonsavtrekksmotoren på loftet.

SPESIALROM

Dels flislagt toalettrom med veggmontert toalett og servantinnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vanninntaket kommer inn i boligen i kjelleren og via en inspeksjonsluke i vegg

mellom trapperommet og badet er det tilgang til vanninntaket og hovedstoppekranen. I sist salgsoppgave ble det opplyst om at vannrørene i boligen ble skiftet ut i 2013/2014. Rørsystemet er lagt opp som et rør-i-rørsystem og fordelerskapet er montert i et skap på kjøkkenet. Avløpsrørene i boligen er av plast. Varmtvannsbereder fra 2014 på ca 300 liter plassert på badet i underetasjen. Boligen er ventilert med mekanisk avtrekk på badene, kjøkkenet og toalettrommet. Naturlig tilluft via luker i yttervegger og spalter over vinduer. Eier informerer om at det er elektrisk gulvvarme gulvene i underetasjen samt på kjøkken og entré/gang i 1. etasje og bad i 2. etasje. Sikringsskapet til det elektriske anlegget i boligen er montert i skyvedørsgarderoben ved bunn av trappen i underetasjen.

TOMTEFORHOLD

Grunnmuren ser ut til å være en støpt betongmur, dog er fundamenteringen ukjent da dette er konstruksjoner under terreng som ikke er synlige. Tomten var snødekt på befaringsdagen og det var derfor ikke mulig å vurdere terrengforhold. Det var dog antydning til fall ut fra bygget på vestsiden, og på østsiden var det antydning til at det var etablert en "flomvei" frem til en overvannskum. Eier informerer om at vann ikke blir stående mot bygningsmassen på noen av sidene.

Det er opplyst fra tidligere salg at østsiden (inngangssiden) ble redrenert i 2015.

Sammendrag selgers egenerklæring

DRENERING, FUKT OG LEKKASJE

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

Fra tidligere eiere: Ca 2015; noen naboer på rekken hadde problemer med fuktinnsig, og det ble gravet opp, drenert om og lagt ny grunnmurspapp langs hele rekken på oversiden. Terrenget ble samtidig senket noe.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Ikke kjent

Beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eiere: Ca 2015; noen naboer på rekken hadde problemer med fuktinnsig, og det ble gravet opp, drenert om og lagt ny grunnmurspapp langs hele rekken på oversiden. Terrenget ble samtidig senket noe.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Ikke kjent

Beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eiere: Ca 2015; noen naboer på rekken hadde problemer med fuktinnsig, og det ble gravet opp, drenert om og lagt ny grunnmurspapp langs hele rekken på oversiden. Terrenget ble samtidig senket noe.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på: En annen bolig på samme rekke.

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

Fra tidligere eiere: Det har tidligere vært mus i konstruksjonen, men dette er ikke lenger noe problem etter at musinngang ble tettet. Hele rekka har hatt faraomaur i 2018.

Ingen problemer etter at Nokas skadedyrkontroll bekjempet dette i 2018. Jeg har opplevd mus, har etter råd fra nabo satt felle i bod hele vinterhalvåret for å forebygge. Aldri sett maur eller skjeggkre.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Nokas skadedyrkontroll

Beskrivelse av arbeidet: Skadedyrbekjempelse + musefelle.

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

Badersviften (mekanisk) på badet nede, er defekt. Men det er god lufting der med ventilasjonsrør.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Infratek Elsikkerhet AS

Beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eiere: Desember 2016, Infratek Elsikkerhet AS. Ingen feil eller mangler avdekket.

EIENDOMMEN OG OMGIVELSENE

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

Fra tidligere eiere: Underetasjen fikk etablert stort bad/vaskerom og stort soverom med garderoberom i forbindelse med rehabiliteringen i 2013.

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja.

Fra tidligere eiere: Det foreligger ferdigattest datert 2015 for bruksendring av underetasje fra tilleggsdel til hoveddel.

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

En gang i året økes fellesutgiftene en liten prosent, bestemmes på generalforsamlingen.

GENERELT

Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

Innhold

-1. underetasje:

Bad/vaskerom, garderobe, trapperom, soverom, kott under trapp.

1. etasje:

Kjøkken, toalettrom, entré, stue.

2. etasje:

Bad, trapperom, soverom, soverom 2, tv-stue/soverom.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Ytterveggene er ikke utført med en tottrinnstetning (luftet kledning). Det er påvist råteskade i bordkledningen i et mindre område i delevæggen mot naboen på verandaen. Kledningen er avsluttet tett ned mot terreng.

Utvendig > Takkonstruksjon/loft

Takkonstruksjonen er oppført med bærende w-takstoler. Det er tilgang til et luftet kaldtloft via en nedfellbar loftsstige i trapperommet i 2. etasje. Loftet er luftet via luftespalter på hver side av taket, men sutaksplatene/undertaksplatene har på grunn av elde begynt å bule nedover og har ført til at luftespaltene er mindre enn opprinnelig bygget løsning.

Utvendig > Vinduer

Vinduene bærer preg av noe oppsprekninger i trevirket og naturlig værslitasje.

Utvendige vannbrett på undersiden av vinduene er avsluttet på utsiden av listverket uten noen form for tetting.

Utvendig > Dører

Låsen/dørvrideren til verandadøren er hard å lukke.

Innvendig > Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluken i underetasjen.

Innvendig > Rom under terreng

Det er utført hulltakning i den påforede kjellerveggen mot terreng (fra skyvedørsgarderoben i bunn av trappen), og det er påvist avvik med konstruksjonen. Det første som registreres er at det er brukt en dampsperre i veggkonstruksjonen, noe som frarådes i vegger under terreng, da dette hindrer muligheten til naturlig oppføring ettersom den ikke får mulighet til å tørke opp på utsiden. Det neste som registreres er at veggen er bygget opp med organiske materialer (trevirke) og isolert på innsiden, noe som også frarådes i slike vegger da man isolerer bort varmen fra innsiden som er med på den naturlige opptørkingen av veggen. Det ble gjort et lite snitt i dampspærren for å måle fuktigheten i trevirket på baksiden av denne dampspærren/plastfolien, og resultatet var over 20% fuktighet. Dette er fuktnivåer over det som anses å være akseptabelt.

Innvendig > Innvendige trapper

Trapper som ikke har rette løp slik som trappen mellom kjeller og 1. etasje har krav til en minimumsbredde på 90cm. Denne trappen er smalere enn minimumskravet. Høyden mellom trappeløp og etasjeskiller i samme trapp er også lavere enn minimumskravet på 2 meter.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det mangler automatisk stoppekran og fuktsensor på kjøkkenet. Døren og sprutdeksler til fordelerskapet er ikke mulig å montere da det er plassert hyller foran skapet. Det var ikke mulig å se hvor overløpet fra fordelerskapet er ført. Det er ført et rør ned til kjelleren, men det var ikke synlig hvor dette er ført ut i underetasjen.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avtrekksviften på loftet er av eldre alder (29 år). Viften og deler av rørføringen på loftet er ikke kondensisolert. Avtrekksviften på badet er defekt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannstanken er tilkoblet strømmettet med stikkontakt. Gjeldende forskrift krever fast el-tilkobling av varmtvannstank og ikke stikkontakt.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det mangler topplst på oversiden av knasteplasten, som skal monteres for en avslutning av knasteplassen mot grunnmuren.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er påvist skeivheter i bjelkelaget under befaringen. Skeivhetene går gjennom både 1. og 2. etasje og er tilsvarende i begge etasjer, noe som tyder på en form for setning i bygget. Det er opplyst i tilstandsrapporten fra 2019 at det ble registrert skeivhet i stuen i 1. etasje på 10 mm, mens nå ble det målt 20 mm. Dersom de tidligere målingene stemmer, betyr det at bygningsmassen har flyttet seg 2 cm på de få årene. Det er også registrert større sprekkdannelser i

hjørnet i garderoberommet i underetasjen som kan oppstå ved slike setninger, men det ble ikke registrert andre sprekkdannelser i boligen, og det er derfor noe usikkert om det faktisk kan stemme at det har vært så betydelige bevegelser siden 2019.

Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes.

Kjøkken > Overflater og innredning

Det er påvist slitasjemerker på enkelte fronter og noen løse hengsler. Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Hulrommet bak toalettsisternen er ikke utført vanntett eller med fuktsikre materialer. Det er ingen lekkasjesikring av toalettsisternen eller servant (mangler overløp).

Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes i sin helhet, men det er påvist at det mangler fuktsikring/membran i hulrommet hvor toalettsisternen er montert.

Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Kranen ved vaskekummen i vaskeromsinnredningen pulserer istedet for å renne fritt.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Takteking

Taket er tekket med takstein med et forenklet undertak av sutaksplater. Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Det er allikevel registrert enkelte avvik: Det er påvist en løs/skadet vindski på østsiden av taket (se bilde). På loftet er det påvist fuktmerker i enkelte av skjøtene i sutaksplatene som kan tyde på at det er utettheter mellom taksteinen som gjør at regn og snø trenger seg inn og fukter opp undertaket. Det er også påvist at sutaksplatene i et fakk (området mellom to taksperrer/takstoler) har løsnet. I dette området er det også synlig at det ligger snø mellom taksteinen og

undertaksplatene som tyder på at det er en utetthet mellom taksteinene og/eller i overgang mellom tak og vegg mot nabo (beslag). Ellers kan det nevnes at over halvparten av fortentet brukstid på undertaket (sutaksplatene) er oppbrukt, og har derfor begrenset egenskaper for å holde fukt unna. Merk at det kan eksistere andre skader enn de som er beskrevet i denne rapporten, som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket anbefales utført av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold når snøen har smeltet. Skadet vindski byttes ut til ny for å sørge for en tett avslutning på taket da vindskien har som hensikt i å sørge for at vann og snø ikke trenger inn på siden av takkonstruksjonen. Ettersom undertaket er av eldre alder og det er påvist utette plater og løse plater, samt at egenskapene på platene generelt på taket er svekket som følge av elde, bør det vurderes en utskifting av undertaket. Dette må vurderes etter en nærmere gjennomgang/inspeksjon av taket. Som et strakstiltak må løse plater sikres slik at vann ikke renner inn på loftet. Dersom ikke en fullstendig utskifting utføres må det gjøres permanente utbedringer med skadet og løse undertaksplater for å unngå fuktproblematikk på loft og videre ned i konstruksjonene i boligen. Eier informerer om at det er sameiet som har det overordnet ansvaret for vedlikehold og utbedringer av disse avvikene, og at dette blir meldt inn til styret. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Støpt betongsåle mot grunnen i underetasjen, ellers er etasjeskillere mellom etasjene oppført som trebjelkelag. Det ble utført stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i 2 rom i hver etasje, og følgende ble registrert:

2. etasje - Trapperom: Det ble registrert høydeforskjell mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Tv-stue/soverom: Det ble registrert høydeforskjell på ca. 50 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

1. etasje - Kjøkken: Det ble registrert høydeforskjell på ca. 45 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stue: Det ble registrert høydeforskjell på ca. 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Underetasje - Soverom: Det ble registrert høydeforskjell mellom 15 og 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Trapperom: Det ble registrert høydeforskjell mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Prisestimatet tar for seg utbedring med flytavretting som vil føre til at gulvoverflatene også må byttes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.

Bad/vaskerom > Ventilasjon:

Rommet er ventilert via en avtrekksvifte montert over innvendig tak på badet.

Avtrekksviften på badet/vaskerommet er defekt. Det er tilgang til avtrekksviften via en luke ved badekaret. Kontakt elektriker for skifte av avtrekksviften. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Kostnadsestimat: Under 20 000,-.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det følger enten en plass i garasjeanlegg eller en merket plass ute til hver leilighet ved salg, jfr. husordensreglene pkt. 4. Hver enkelt seksjonseier som har ladepunkt for el-bil vil bli belastet kvartalsvis med et akontobeløp på kr 600,-.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

1661931

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme gulvene i underetasjen, samt på kjøkken og entré/gang i 1. etasje og bad i 2. etasje.

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 300 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 905 237

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 7 620 947

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

149/5327

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr 3 353,- pr. måned og faktureres kvartalsvis.

Felleskostnadene fordeles slik (kvartalsvis):

- F.Utg.Fast kr 8 198,-

- F.Utg.Brøk kr 5 215,-

Disse inkluderer blant annet drift, vedlikehold, felles forsikring, forretningsførsel og kommunale avgifter. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og vedtak.

Felleskostnader pr. mnd

Kr. 3 353,- og faktureres kvartalsvis på Kr 13 413.

Sameiet

Sameienavn

Vesthellinga Boligsameiei

Organisasjonsnummer

979.425.562

Om sameiet

Sameiet består av 46 seksjoner.

Forsikringer

Styret har felles retningslinjer for behandling/varsling av forsikringssaker, for å sikre at saker som kan koste mindre å reparere selv (for sameiet) ikke blir rapportert inn som

forsikringssak. Det vil være med på å holde antall meldte saker nede og spare sameiet for økte forsikringspremier. Forsikringspremien har for inneværende år økt med ytterligere kr 50.000,- som er hensyntatt i budsjett.

Maling og vedlikehold av boligmassen

Rest av maling ble tatt sommeren 2024. Kostnaden med endevegg, stilas og noen reparasjoner i møner kom på kr. 45.000,-. I tillegg ble sykkelbod malt på dugnad av rekka. Det har også dette året blitt byttet ut flere vinduer og terrasseredører, som ikke tas over forsikringen. Flere ligger til bestilling, men siden det er eldre boligmasse må vinduer spesialbestilles pga. utgåtte mål. Dette er utgifter som vi vet kommer i 2025.

El-bil lading

Anlegget for el-bil lading ble etablert på nytt med egen kurs og laststyring i 2024. Det var firmaet MER som etablerte og driftet ladingen i starten Vi fikk i midten av august, melding om at de sluttet med å drifte sameier med virkning fra 1. desember 2024. Styret brukte litt tid på å vurdere nye driftere av ladingen, det ble i slutten av november overført drift til selskapet Wattif. Selve anlegget, minus støtte, kom på kr 170.000,-

Dugnader

Det er avholdt to dugnader siste år. En på våren og en på høsten. For å holde kostnader til vedlikehold av uteområdene nede, er vi fortsatt avhengig av alle beboere bidrar på fellesdugnader. Det har vært veldig bra oppmøte på dugnadene i 2024.

Lekeplassene

All sand er byttet i begge sandkassene og under huska, det kom på ca 81.000,-. Styret har fått søknad fra flere barn om apparater på lekeplassen. Vi har søkt OBOS miljøfond om penger til en ny huske, men fikk avslag i 2024. Styret ser ikke at økonomien strekker til å koste på lekeapparater uten støtte fra OBOS eller andre.

Snømåking

Styret sa opp avtalen med Vaktmester Kompaniet (VK). Etter undersøkelser valgte styret å inngå brøyteavtale med Skandinavisk Utemiljø, som vi har hatt tidligere. I avtalen er håndmåking tatt ut og salting av innkjøring (bakke og rundkjøring) innført som et forsøk. Det har vært noe tilpasninger til ny avtale. Totalt sett vil dette koste oss i overkant av 100.000,-. Mange gode naboer har vært flinke med snøfresing inntil SU kommer og tar de store massene.

Brannvern

Sameiet ble i 2023 pålagt utbedring av tak/stigeløp for feiere. Dette ble utført og godkjent i 2024. Kostanden ble kr 37.500,-. Nå skal alt ligge rette for at feierne kan komme til på en sikker måte på takene.

Skadedyr

Det er observert både rotter og mus i sameiet. Første tiltak blir bekjempelse med

rottefeller i kasser ute. Beboere må selv sette opp musefeller der det er behov. Det er inngått en avtale med Anticimex for 2 år, pluss ett år. Så lenge tilgangen på søppel fortsetter (overfylte søppeldunker og søppel utenfor søppeldunkene) så blir vi ikke kvitt rottene. Det er brudd på Husordensreglene å sette fra seg søppel utenfor dunkene og å overfylle dem. Dette vil bli strengere fulgt opp av alle, og må rapporteres/tilsnakkes.

Fellesutgifter

Med årsmøtevedtak i 2022, ble det vedtatt at fellesutgiftene skulle KPI-justeres hvert år.

Sameiets økonomi og sparekonto

Sameiet ble bygget i 1997. Vi har per desember 2024 en sparekonto med 139.021,- som buffer for uforutsette kostnader. Denne har også i 2024 minket med 300.000,- pga. store fakturaer til forfall når det er lite på driftskonto. Offentlig avgifter til Oslo kommune var på 531.800,- og forsikringspremien for 2025 var på 603.960,-. I tillegg kommer det nye lover og forskrifter som krever oppdateringer, som f.eks. elbil-lading og utforming av sikkerhet på tak for feiere. Vi går derfor i underskudd i 2024 ift budsjett. Det ligger an til et budsjettert i balanse for 2025, etter at vi har øket felleskostnadene med 4,1% fra nyttår iht. KPI. Andre utgifter øker mer enn KPI, så man må vurdere om en ytterligere økning av fellekostnadene (husleie) i løpet av 2025. Sparepengene blir raskt borte.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Alminnelig dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for andre beboere. Lufting av katt/hund skal skje utenom gangvei, garasjen og barnas lekeplass. Lufting av hund skal skje under kontroll. Hunder skal holdes i bånd til enhver tid på området. Hunde- og katteekskrementer skal fjernes umiddelbart av eier.

Forretningsfører

Forretningsfører

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 94, bruksnummer 662, seksjonsnummer 16 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/94/662/16:

10.07.1995 - Dokumentnr: 36841 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.1995 - Dokumentnr: 36841 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om fri ferdsel over eiendommene (gangsti)
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1996 - Dokumentnr: 34353 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
vedr. utskillelse/bebyggelse av d.eid.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:662
Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.1996 - Dokumentnr: 65424 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Energi
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1997 - Dokumentnr: 6549 - Erklæring/avtale
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1996 - Dokumentnr: 48173 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 149/5327

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for rekkehus datert 24.06.1999.

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Utenfor underetasjen er det bygget en utvendig bod under verandaen, og denne fremkommer ikke i noen av byggesakene registrert i kommunens saksinnsyn. Bodene utgjør ingen endring av bebygd areal ettersom den er under verandaen, og selv om det ikke er direkte byggemeldt, er fotografi av fasaden inkl. boden fremvist under søknad om bruksendring av underetasjen i 2014.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.06.1999.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til byggeområde for boliger etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-3434, datert 28.09.94.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. 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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiet skal underrettes om all utleie.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

182 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

183 890 (Omkostninger totalt)
195 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
198 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 483 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 495 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 498 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 183 890

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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. Les mer om begge

forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Betalingsutsettelse

2 000 Digital annonsering

4 500 Fotograf

1 910 Garantipremie/inneståelse

0 Kommunale opplysninger

19 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørshonorar

5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

19 390 Tilretteleggingsgebyr

3 850 Visninger/overtakelse per stk.

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

18 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 157 700

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Tam Le

Partner / Eiendomsmegler

tam.le@aktiv.no

Tlf: 402 15 826

Ansvarlig megler bistår av

Tam Le

Partner / Eiendomsmegler

tam.le@aktiv.no

Tlf: 402 15 826

Martine Østdahl

Eiendomsmegler

martine.ostdahl@aktiv.no

Tlf: 941 81 778

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

19.01.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Bergensveien 46 C, 0963 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 94, bnr. 662, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 13.01.2026

Rapportdato: 16.01.2026

Oppdragsnr.: 14377-3442

Referansenummer: PD3126

Autorisert foretak: ALEKSANDER RØV AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Aleksander Røv
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@artakst.no
913 01 101



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

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 bygningssakkyndig?

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1997

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen er oppført med bærende w-takstoler. Det er tilgang til et luftet kaldtloft via en nedfellbar loftsstige i trapperommet i 2. etasje. Taket er tekket med takstein med et forenklet undertak av sutakplater.

Takrenner og nedløp er utført av lakkert stål.

Ytterveggene til boligen er oppført som trekonstruksjoner av ukjent utførelse, dog antatt bindingsverksvegger som var vanlig på oppføringstidspunktet. Fasadene er kledd med liggende bordkledning (faspanel).

Boligen har malte trevinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass. Verandadør i stuen i 1. etasje er fra byggeår og med 2-lags isolerglass.

Ytterdører i 1. etasje og underetasje utført med 2-lags isolerglass. Byttet siden byggeår, men ukjent når dette nøyaktig er utført.

Vestvendt veranda på 10 m² med utgang fra stuen i 1. etasje. Verandaen er en understøttet trekonstruksjon. Vestvendt terrasseplattning på 18 m² med utgang fra gangen i underetasjen, og med videre tilgang til hage og friaraler. Terrasseplattningen er bygget med impregnerte tilfarer og terrassebord på terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i boligen er belagt med fliser og parkett. Innvendige vegger og tak er i all hovedsak bestående av malte og slette gips- og betongflater.

Støpt betongsåle mot grunnen i underetasjen, ellers er etasjeskillere mellom etasjene oppført som trebjelkelag.

I stuen i 1. etasje er det en peisovn tilknyttet byggets lettklinker (Leca) elementpipe.

Intern mellom etasjene er det montert en heltrepp som tilsynelatene er byttet siden byggeår, dog ukjent når. Stål- og glassrekkverk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2. etasje fra ca. 2014 (oppgitt ved sist salg). Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes. Flislagte vegger og malt innvendig tak. Flislagt gulv.

Badets sluk er montert i gulvet i dusjonen. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning samt en dusjnisje med glassvegg.

Rommet er ventilert via en avtrekksvifte montert på loftet.

Bad i underetasjen opplyst "modernisert" i 2014. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes. Det er heller ikke kjent hva som ble utført av arbeider i 2014.

Flislagte vegger og malt innvendig tak. Flislagt gulv.

Badet har 2 stk sluk. Et hovedsluk ved vaskeromsinnredningen, og et hjelpesluk i dusjonen. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til hovedsluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning, innmurt badekar, dusjnisje og en vaskeromsinnredning med vaskeum og nisje til oppvaskmaskin og tørketrommel.

Rommet er ventilert via en avtrekksvifte montert over innvendig tak på badet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av stein/steinkompositt med planlimt komposittkum. Integret i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryserkap.

Over platetoppen er det montert en avtrekkskappe koblet på ventilasjonsavtrekksmotoren på loftet.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Dels flislagt toalettrom med veggmontert toalett og servantinnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntaket kommer inn i boligen i kjelleren og via en inspeksjonsluke i vegg mellom trapperommet og badet er det tilgang til vanninntaket og hovedstoppekranen.

I sist salgsoppgave ble det opplyst om at vannrørene i boligen ble skiftet ut i 2013/2014. Rørsystemet er lagt opp som et rør-i-rør-system og fordelerskapet er montert i et skap på kjøkkenet. Avløpsrørene i boligen er av plast.

Varmtvannsbereider fra 2014 på ca 300 liter plassert på badet i underetasjen.

Boligen er ventilert med mekanisk avtrekk på badene, kjøkkenet og toalettrommet. Naturlig tilluft via luker i yttervegger og spalter over vinduer.

Eier informerer om at det er elektrisk gulvvarme gulvene i underetasjen samt på kjøkken og entré/gang i 1. etasje og bad i 2. etasje.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i boligen er montert i skyvedørsgarderoben ved bunn av trappen i underetasjen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnmuren ser ut til å være en støpt betongmur, dog er fundamenteringen ukjent da dette er konstruksjoner under terreng som ikke er synlige.

Tomten var snødekt på befaringsdagen og det var derfor ikke mulig å

Beskrivelse av eiendommen

vurdere terrengforhold. Det var dog antydning til fall ut fra bygget på vestsiden, og på østsiden var det antydning til at det var etablert en "flomvei" frem til en overvannskum. Eier informerer om at vann ikke blir stående mot bygningsmassen på noen av sidene. Det er opplyst fra tidligere salg at østsiden (inngangssiden) ble redrenert i 2015.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

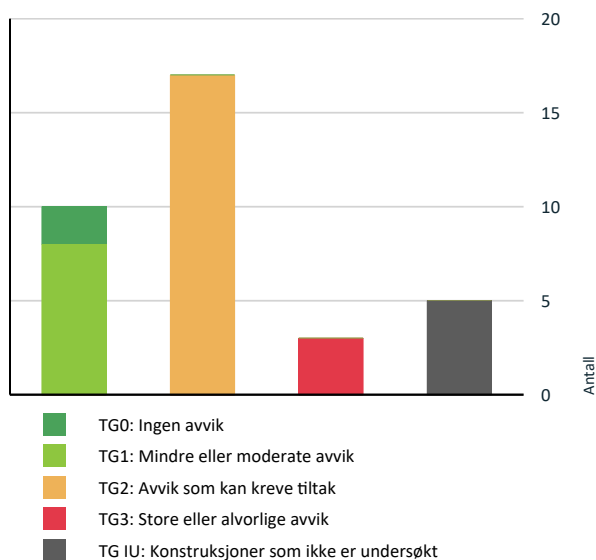
Rekkehus

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

Utenfor underetasjen er det bygget en utvendig bod under verandaen, og denne fremkommer ikke i noen av byggesakene registrert i kommunens saksinnsyn. Bodan utgjør ingen endring av bebygd areal ettersom den er under verandaen, og selv om det ikke er direkte byggemeldt, er fotografi av fasaden inkl. bodan fremvist under søknad om bruksendring av underetasjen i 2014.

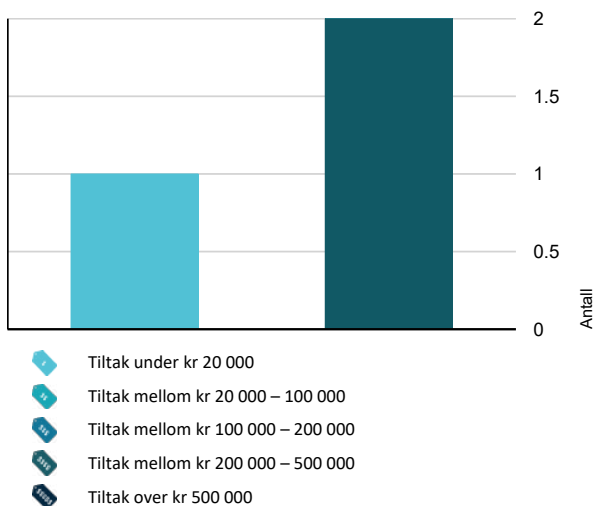
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

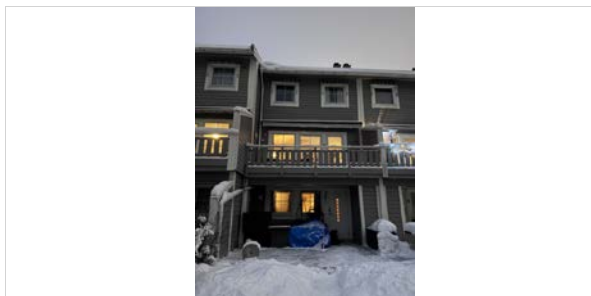
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1997

Tilbygg / modernisering

2014	Bruksendring av underetasjen	Kjelleren ble bruksendret i 2014 og det er gitt ferdigattest for tiltaket i 2015.
	Etablering av utvendig bod under verandaen	Det er etablert en utvendig bod under verandaen, men det er ikke kjent når dette ble utført og det foreligger ingen søknad eller godkjenning for dette.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein med et forenklet undertak av sutaksplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Det er allikevel registrert enkelte avvik:

Det er påvist en løs/skadet vindski på østsiden av taket (se bilde). På loftet er det påvist fuktmerker i enkelte av skjøtene i sutaksplatene som kan tyde på at det er utettheter mellom taksteinene som gjør at regn og snø trenger seg inn og fukter opp undertaket. Det er også påvist at sutaksplatene i et fakk (området mellom to taksperrer/takstoler) har løstnet. I dette området er det også synlig at det ligger snø mellom taksteinene og undertaksplatene som tyder på at det er en utetthet mellom taksteinene og/eller i overgang mellom tak og vegg mot nabo (beslag).

Ellers kan det nevnes at over halvparten av fortenet brukstid på undertaket (sutaksplatene) er oppbrukt, og har derfor begrenset egenskaper for å holde fukt unna.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Merk at det kan eksistere andre skader enn de som er beskrevet i denne rapporten, som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket anbefales utført av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold når snøen har smeltet.

Skadet vindski byttes ut til ny for å sørge for en tett avslutning på taket da vindskien har som hensikt i å sørge for at vann og snø ikke trenger inn på siden av takkonstruksjonen. Ettersom undertaket er av eldre alder og det er påvist utette plater og løse plater, samt at egenskapene på platene generelt på taket er svekket som følge av elde, bør det vurderes en utskifting av undertaket. Dette må vurderes etter en nærmere gjennomgang/inspeksjon av taket. Som et strakstiltak må løse plater sikres slik at vann ikke renner inn på loftet. Dersom ikke en fullstendig utskifting utføres må det gjøres permanente utbedringer med skadet og løse undertaksplater for å unngå fuktproblematikk på loft og videre ned i konstruksjonene i boligen.

Eier informerer om at det er sameiet som har det overordnet ansvaret for vedlikehold og utbedringer av disse avvikene, og at dette blir meldt inn til styret.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Det er påvist en løs/skadet vindski på østsiden av taket



Fuktskadet sutaksplate sett fra loftet.

Tilstandsrapport



Løs og skadet sutaksplate sett fra loftet.



Snø ligger mellom undertaket og taksteinen og var synlig fra området med løse plater.

TG 1J Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er utført av lakkert stål. Øvrige takbeslag var ikke mulig å se grunnet mye snø på befaringsdagen. Det var heller ikke mulig å gjøre en komplett gjennomgang og vurdering av takrenner og nedløp av samme grunn. Det anbefales derfor at dette undersøkes nærmere når snøen har smeltet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene til boligen er oppført som trekonstruksjoner av ukjent utførelse, dog antatt bindingsverksvegger som var vanlig på oppføringstidspunktet. Fasadene er kledd med liggende bordkledning (faspanel).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1.
Ytterveggene er ikke utført med en tottrinnstetning (luftet kledning).
2.
Det er påvist råteskade i bordkledningen i et mindre område i deleveggen mot naboen på verandaen.
3.
Kledningen er avsluttet tett ned mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1.
I en vegg med tottrinnstetning (luftet kledning) fungerer kledningen som en regnskjerm og tettesjiktet innenfor fungerer som vindsperre. Vann som driver inn bak kledningen blir drenert ut, og kledningen tørker raskt ut på grunn av luftsirkulasjonen i luftespalten. Dette bygget er oppført uten denne løsning, men det virker som dette har fungert uten større visuelle problemer. Løsningen slik den står i dag anses derfor å kunne stå uendret, så lenge det ikke gjøres endringer med isolasjonstykkelse eller andre endringer som påvirker bygningsfysikken.

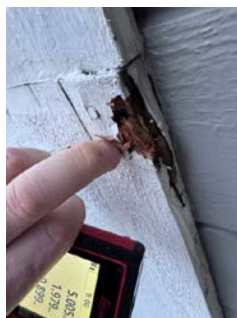
2.
Råteskadet trevirke skiftes ut med friskt trevirke.

3.
Veggkledning som er avsluttet nære terreng er mer utsatt for fuktskader/råte grunnet større oppfukting ved regn og snø. For å begrense dette må snø holdes unna veggene og hyppigheten på overflatebehandling/maling i disse områdene må være oftere enn ellers på veggen. Det må også påberegnes at nedre kledningsbord må skiftes ut hyppigere enn veggen ellers.

Eier informerer om at det er sameiet som har det overordnet ansvaret for vedlikehold og utbedringer av disse avvikene, og at dette blir meldt inn til styret.



Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er oppført med bærende w-takstoler. Det er tilgang til et luftet kaldtloft via en nedfellbar loftsstige i trapperommet i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftet er luftet via luftespalter på hver side av taket, men sutaksplatene/undertaksplatene har på grunn av elde begynt å bule nedover og har ført til at luftespaltene er mindre enn opprinnelig bygget løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slik situasjonen er i dag er det ikke nødvendig med strakstiltak da luftespaltene fortsatt holdes delvis åpne og det ikke er registrert fuktrelaterte problemer på loftet som følge av dette. Det bør derimot gjøres tiltak en gang i løpet av 1-2 år hvor luftespalten åpnes og støttes opp slik at ikke sutaksplatene/undertaksplatene ikke fortsetter å sige nedover. Dersom luftespaltene tetter seg helt vil dette føre til økt luftfuktighet på loftet som igjen kan føre til fuktrelaterte skader. Se også tiltak under "taktekking", og dersom taket skal tekkes om i sin helhet bortfaller hele dette avviket da dette blir rettet opp under arbeidet med nytt undertak.

Eier informerer om at det er sameiet som har det overordnet ansvaret for vedlikehold og utbedringer av disse avvikene, og at dette blir meldt inn til styret.



Sutaksplatene (undertaksplatene) bule nedover som er med på å begrense luftespalten i nedre del av taket, mot ytterveggene (se nederst i bilde).

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1.

Vinduene bærer preg av noe oppsprekninger i trevirket og naturlig værslitasje.

2.

Utvendige vannbrett på undersiden av vinduene er avsluttet på utsiden av listverket uten noen form for tetting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1.

Det må påberegnes vedlikeholdsarbeider som overflatebehandling av vinduene for å unngå videre nedbrytning av vinduene.

2.

For å unngå at vann renner mellom beslag og sidelisten utenfor vinduene må det tettes mellom beslag og treverk (se bilde).

Eier informerer om at det er sameiet som har det overordnet ansvaret for vedlikehold og utbedringer av disse avvikene, og at dette blir meldt inn til styret.



Det bør tettes mellom beslag og listverk ved oppbretten til beslaget.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Ytterdører i 1. etasje og underetasje utført med 2-lags isolerglass. Byttet siden byggeår, men ukjent når dette nøyaktig er utført.
Verandadør i stuen i 1. etasje er fra byggeår og med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Låsen/dørvrideren til verandadøren er hard å lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes utskifting av låskasse og dørvrider for at døren skal kunne lukkes som tiltenkt.

Eier informerer om at det er sameiet som har det overordnet ansvaret for vedlikehold og utbedringer av disse avvikene, og at dette allerede er meldt inn til styret.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt veranda på 10 m² med utgang fra stuen i 1. etasje.
Verandaen er en understøttet trekonstruksjon.
Vestvendt terrasseplattning på 18 m² med utgang fra gangen i underetasjen, og med videre tilgang til hage og friarealer.
Terrasseplattningen er bygget med impregnerte tilfarer og terrassebord på terreng.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er en del grønske på undersiden av terrassen, og det er ikke kjent om dette er på grunn av manglende rengjøring eller om dette er forårsaket av oppfukning fra en lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

Eier informerer om at det er sameiet som har det overordnet ansvaret for vedlikehold og utbedringer av disse avvikene, og at dette blir meldt inn til styret.



INNENDIG

Overflater

Gulvene i boligen er belagt med fliser og parkett. Innvendige vegger og tak er i all hovedsak bestående av malte og slette gips- og betongflater.

Overflater i boligen er ikke vurdert i denne rapporten, og heller ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

Tilstandsrapport



Eier informerer om at enkelte av parkettbordene i stuen nylig er byttet ut da de opprinnelige var oppriperet fra en hund.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongsåle mot grunnen i underetasjen, ellers er etasjeskillere mellom etasjene oppført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble utført stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i 2 rom i hver etasje, og følgende ble registrert:

2. etasje.

Trapperom: Det ble registrert høydeforskjell mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tv-stue/soverom: Det ble registrert høydeforskjell på ca. 50 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

1. etasje.

Kjøkken: Det ble registrert høydeforskjell på ca. 45 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stue: Det ble registrert høydeforskjell på ca. 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Underetasje,

Soverom: Det ble registrert høydeforskjell mellom 15 og 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Trapperom: Det ble registrert høydeforskjell mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Prisestimatet tar for seg utbedring med flytavretting som vil føre til at gulvoverflatene også må byttes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Pipe og ildsted

I stuen i 1. etasje er det en peisovn tilknyttet byggets lettklinker (Leca) elementpipe.

I underetasjen er det tilgang til sotluke.

Vurdering av avvik:

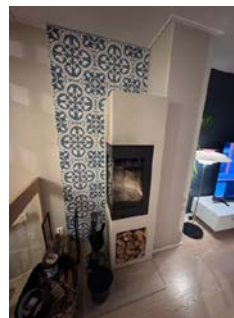
- Det er avvik:

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluken i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å unngå at glør havner på gulvet ved feiing bør det monteres en ildfast plate under sotluken. Om dette ikke monteres fast, må det iallfall benyttes en løs flate ved feiing.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I underetasjen er det lagt parkett på gulv uten mulighet for videre undersøkelser av dekket under parketten. En vegg vender mot terreng og veggen er foret på og isolert på innsiden.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er utført hulltakning i den påforede kjellerveggen mot terreng (fra skyvedørrsgarderoben i bunn av trappen), og det er påvist avvik med konstruksjonen. Det første som registreres er at det er brukt en dampsperre i veggkonstruksjonen, noe som frarådes i vegger under terreng, da dette hindrer muligheten til naturlig oppføring ettersom den ikke får mulighet til å tørke opp på utsiden. Det neste som registreres er at veggen er bygget opp med organiske materialer (trevirke) og isolert på innsiden, noe som også frarådes i slike vegger da man isolerer bort varmen fra innsiden som er med på den naturlige opptørkingen av veggen. Det ble gjort et lite snitt i dampspærren for å måle fuktigheten i trevirket på baksiden av denne dampspærren/plastfolien, og resultatet var over 20% fuktighet. Dette er fuktnivåer over det som anses å være akseptabelt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktnivåene i veggen må overvåkes og det anbefales også at det gjøres en større åpning enn det som er utført for å kunne se om det er påbegynt organisk vekst (sopp) i veggen. Det kan altså ikke utelukkes at veggen må bygges om og påføringen fjernes. Det må samtidig undersøkes om veggoppbyggingen er lik på badet, og det kan ikke utelukkes behov for utbedringer på badet som får større følgeproblematikk enn å kun endre veggen mot terreng.



TG 2 Innvendige trapper

Intern mellom etasjene er det montert en heltretrapp som tilsynelatene er byttet siden byggeår, dog ukjent når. Stål- og glassrekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapper som ikke har rette løp slik som trappen mellom kjeller og 1. etasje har krav til en minimumsbredde på 90cm. Denne trappen er smalere enn minimumskravet. Høyden mellom trappeløp og etasjeskiller i samme trapp er også lavere enn minimumskravet på 2 meter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen fungerer med avviket.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra ca. 2014 (oppgitt ved sist salg). Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

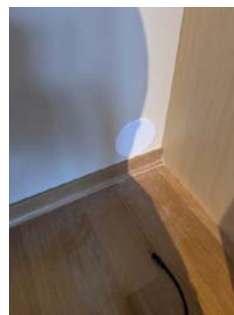
- Det er avvik:

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførelsen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning samt en dusjnisje med glassvegg.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Rommet er ventilert via en avtrekksvifte montert på loftet.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra garderobeskapet i tv-stuen/soverommet og inn i veggene mot dusjen, uten å påvise unormale forhold.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad opplyst "modernisert" i 2014. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes. Det er heller ikke kjent hva som ble utført av arbeider i 2014.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har 2 stk sluk. Et hovedsluk ved vaskeromsinnredningen, og et hjelpesluk i dusjsonen. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til hovedsluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes i sin helhet, men det er påvist at det mangler fuksikring/membran i hulrommet hvor toalettsternen er montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførelsen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig. Når det kommer til manglende fuksikring i hulrommet ved toalettsternen kan dette sikres ved bruk av en automatisk stoppekran og en fuksensor. Arbeidet kan utføres ved å åpne opp gipsplaten på baksiden av badet.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning, innmurt badekar, dusjnise og en vaskeromsinnredning med vaskekum og nisse til oppvaskmaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kranen ved vaskekummen i vaskeromsinnredningen pulserer istedet for å renne fritt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontakt rørlegger for service.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Ventilasjon

Rommet er ventilert via en avtrekksvifte montert over innvendig tak på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksviften på badet/vaskerommet er defekt. Det er tilgang til avtrekksviften via en luke ved badekaret (se bilde).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontakt elektriker for skifte av avtrekksviften. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra garderoberoommet og inn i veggen mot dusjen, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av stein/steinkompositt med planlimt komposittkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryserkap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1.
Det er påvist slitasjemerker på enkelte fronter og noen løse hengsler.

2.
Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1.
Det er behov for noe vedlikeholdsarbeider av innredningen, samt noe justering/stramming av hengsler.

2.
Det må monteres komfyrvakt for å tilfredstille elektrokrav, og for å bedre den brann tekniske tilstanden.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Over platetoppen er det montert en avtrekksheite koblet på ventilasjonsavtrekksmotoren på loftet.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Dels flislagt toalettrom med veggmontert toalett og servantinnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulrommet bak toalettsisternen er ikke utført vanntett eller med fuktsikre materialer. Det er ingen lekkasjesikring av toalettsisternen eller servant (mangler overløp).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å sikre mot skader ved lekkasjer må det monteres en automatisk stoppekran med fuktsensor som vil stenge vanntilførselen til toalettrommet automatisk ved en lekkasje. Kontakt rørlegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vanninntaket kommer inn i boligen i kjelleren og via en inspeksjonsluke i vegg mellom trapperommet og badet er det tilgang til vanninntaket og hovedstoppekranen.

I sist salgsoppgave ble det opplyst om at vannrørene i boligen ble skiftet ut i 2013/2014. Rørsystemet er lagt opp som et rør-i-rør-system og fordelerskapet er montert i et skap på kjøkkenet.

Årstill: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

1.

Det mangler automatisk stoppekran og fuktsensor på kjøkkenet.

2.

Døren og sprutdeksler til fordelerskapet er ikke mulig å montere da det er plassert hyller foran skapet.

3.

Det var ikke mulig å se hvor overløpet fra fordelerskapet er ført. Det er ført et rør ned til kjelleren, men det var ikke synlig hvor dette er ført ut i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

1.

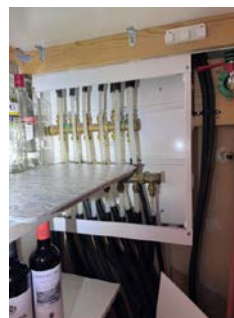
Ettersom det er påvist manglende fuktsensor flere steder i boligen, bør tiltakene gjøres som ett. Det vil si at det monteres en automatisk stoppekran på første mulighet etter hovedstoppekranen i underetasjen. Videre etableres det trådløse fuktsensorer i hulerommet ved toalettsternen i kjelleren og på kjøkkenet og toalettrommet i 1. etasje. Systemet er til for å begrense skadene om man først er uheldig og opplever en lekkasje.

2.

Hyllene foran fordelerskapet må fjernes og sprutdeksel + skapdør monteres. Dersom dette ikke er montert kan vann sprute ut av skapet ved en lekkasje i rørsystemet. Røranslegget kan ikke anses å være forskriftsmessig fuktsikkert uten dette montert.

3.

Det må undersøkes nærmere for å finne ut hvor overløpet fra fordelerskapet er ført ut. Overløpet skal føres til rom med sluk, og det er naturlig å tenke at dette da er på badet i kjelleren. For å finne dette kan det enten brukes en røykmaskin, eller farget vann. Førstnevnte er tryggest dersom det viser seg at overløpet ikke er ført ut i badet da løsning med farget vann kan føre til oppfukting dersom overløpet er feilmontert.



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene i boligen er av plast.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen er ventilert med mekanisk avtrekk på badene, kjøkkenet og toalettrommet.

Naturlig tilluft via luker i yttervegger og spalter over vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

1.

Avtrekksviften på loftet er av eldre alder (29 år). Viften og deler av rørføringen på loftet er ikke kondensisolert.

2.

Avtrekksviften på badet er defekt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

1.

Avtrekksviften på loftet er av eldre alder (29 år), og erfaringsmessig kan det ikke utelukkes at den må skiftes i nær fremtid. For å unngå kondensskader på loftet må avtrekksmotor og rørføringer kondensisolerers skikkelig.

2.

Se eget punkt under ventilasjon på bad i kjeller.



Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra 2014 på ca 300 liter plassert på badet i underetasjen.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannstanken er tilkoblet strømmettet med stikkontakt. Gjeldende forskrift krever fast el-tilkobling av varmtvannstank og ikke stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres tilfredsstillende el-tilkobling for å tilfredstille forskriften fra da varmtvannstanken ble montert, og ikke minst for å bedre brann sikkerheten i boligen.



TG 1J Elektrisk oppvarming

Eier informerer om at det er elektrisk gulvvarme gulvene i underetasjen samt på kjøkken og entré/gang i 1. etasje og bad i 2. etasje. Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i boligen er montert i skyvedørgarderoben ved bunn av trappen i underetasjen.

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.
1997
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eier informerer om at alle arbeider utført i hennes eietid er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det er opplyst om at dette også gjelder tidligere eier, men ettersom det ikke foreligger dokumentasjon på dette kan ikke dette bevises.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1997?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er ikke fremvist noen samsvarserklæringer på arbeider utført på det elektriske anlegget.
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 Eier informerer om at det ble utført et eltilsyn i 2016, men det foreligger ikke dokumentasjon på dette.
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?

Tilstandsrapport

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Ettersom det ikke foreligger dokumentasjon på arbeider utført på det elektriske anlegget anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget da undertegnede ikke har kunnskap eller tillatelse til noe annet enn en forenklet inspeksjon.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ikke kjent for undertegnede eller eier.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er opplyst fra tidligere salg at østsiden (inngangssiden) ble redrenert i 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler topplatt på oversiden av knasteplaten, som skal monteres for en avslutning av knasteplassen mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å unngå at sand, stein og jord havner mellom knasteplaten og grunnmuren som igjen fører til at systemet tetter seg og mister sin funksjon, må det monteres en topplatt som en avslutning på knasteplaten mot grunnmuren.

Eier informerer om at det er sameiet som har det overordnede ansvaret for vedlikehold og utbedringer av disse avvikene, og at dette blir meldt inn til styret.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren ser ut til å være en støpt betongmur, dog er fundamenteringen ukjent da dette er konstruksjoner under terreng som ikke er synlige.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist skeivheter i bjelkelaget under befaringen. Skeivhetene går gjennom både 1. og 2. etasje og er tilsvarende i begge etasjer, noe som tyder på en form for setning i bygget.

Det er opplyst i tilstandsrapporten fra 2019 at det ble registrert skeivhet i stuen i 1. etasje på 10 mm, mens nå ble det målt 20 mm. Dersom de tidligere målingene stemmer, betyr det at bygningsmassen har flyttet seg 2 cm på de få årene. Det er også registrert større sprekke-dannelser i hjørnet i garderoberoommet i underetasjen som kan oppstå ved slike setninger, men det ble ikke registrert andre sprekke-dannelser i boligen, og det er derfor noe usikkert om det faktisk kan stemme at det har vært så betydelige bevegelser siden 2019.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må gjøres en overvåkning av tilstanden ved å få et eksternt firma til å montere opp bevegelsesdetektorer som blir stående over en lengre tid for å analysere dette nærmere. Dersom det viser seg at bygget faktisk "er i bevegelse" må det gjøres nærmere undersøkelser for å vurdere det beste og konstandseffektive tiltaket for avviket.

Eier informerer om at det er sameiet som har det overordnet ansvaret for vedlikehold og utbedringer av disse avvikene, og at dette blir meldt inn til styret.



Terrengforhold

Tomten var snødekt på befaringsdagen og det var derfor ikke mulig å vurdere terrengforhold. Det var dog antydning til fall ut fra bygget på vestsiden, og på østsiden var det antydning til at det var etablert en "flomvei" frem til en overvannskum. Eier informerer om at vann ikke blir stående mot bygningsmassen på noen av sidene. Det anbefales en nærmere undersøkelse for ny vurdering når snøen har smeltet.



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



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
1. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
 2. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 3. Rekkverket på verandaen er lavere enn minimumskravet etter dagens byggt tekniske forskrifter.
 4. Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Tilstandsrapport

1. Se punkt ang. elektro under "Elektrisk anlegg"
2. Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.
3. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men vær obs på dette da årsaken til strengere krav i dag er pga. fallfare.
4. Det bør gjøres nærmere undersøkelser for å finne ut om det er behov for tiltak for å sørge for at branncelleinndelingen mellom boenhetene på loftet tilfredstiller de byggtekniske kravene på oppføringstidspunktet. Konsekvensen med feil utførelse er raskere brannspredning mellom boenhetene.

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

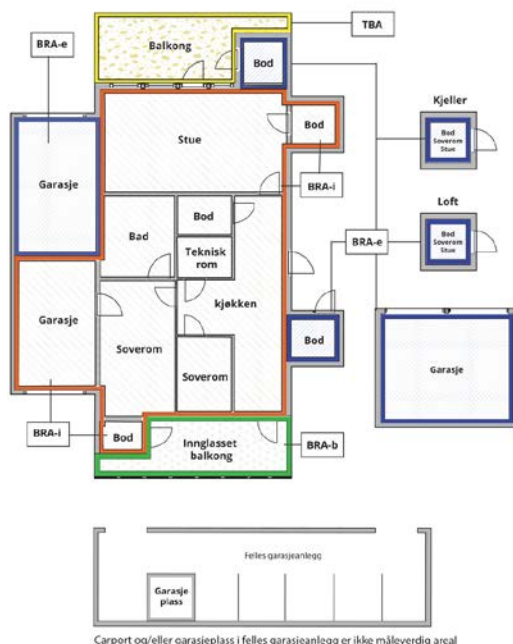
Hva er måleverdig areal?

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 dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
2. Etasje	50			50	
1. Etasje	50			50	10
Underetasje	48	1		49	18
SUM	148	1			28
SUM BRA	149				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft		
2. Etasje	Bad, trapperom, soverom, soverom 2, tv-stue/soverom		
1. Etasje	Kjøkken, toalettrom, entré, stue		
Underetasje	Bad/vaskerom, garderobe, trapperom, soverom, kott under trapp		

Kommentar

Romhøyden i tv-stue/soverom er 2,39 meter.

Romhøyden i stuen er 2,38 meter.

Romhøyden i stuen er 2,25 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Utenfor underetasjen er det bygget en utvendig bod under verandaen, og denne fremkommer ikke i noen av byggesakene registrert i kommunens saksinnsyn. Bodan utgjør ingen endring av bebygd areal ettersom den er under verandaen, og selv om det ikke er direkte byggemeldt, er fotografi av fasaden inkl. boden fremvist under søknad om bruksending av underetasjen i 2014.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Trine Maria Røllheim Ford	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	94	662		16	16708 m ²	Seeiendom.no (kartverket)	Ikke relevant

Adresse

Bergensveien 46 C

Hjemmelshaver

Ford Trine Maria Røllheim

Eierandel

149 / 5327

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 11.01.26	Gjennomgått		Nei
Byggemeldte tegninger		Innhentet fra saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



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

Trine Maria Røllheim Ford

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2019
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bergensveien 46C

0963 Oslo

0301-94/662/0/16



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Fra tidligere eiere: Ca 2015; noen naboer på rekken hadde problemer med fuktinnsig, og det ble gravet opp, drenert om og lagt ny grunnmurspapp langs hele rekken på oversiden. Terrenget ble samtidig senket noe.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Ikke kjent

Beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eiere: Ca 2015; noen naboer på rekken hadde problemer med fuktinnsig, og det ble gravet opp, drenert om og lagt ny grunnmurspapp langs hele rekken på oversiden. Terrenget ble samtidig senket noe.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Ikke kjent

Beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eiere: Ca 2015; noen naboer på rekken hadde problemer med fuktinnsig, og det ble gravet opp, drenert om og lagt ny grunnmurspapp langs hele rekken på oversiden. Terrenget ble samtidig senket noe.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

En annen bolig på samme rekke.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Fra tidligere eiere: Det har tidligere vært mus i konstruksjonen, men dette er ikke lenger noe problem etter at musinngang ble tettet. Hele rekka har hatt faraomaur i 2018. Ingen problemer etter at Nokas skadedyrkontroll bekjempet dette i 2018.

Jeg har opplevd mus, har etter råd fra nabo satt felle i bod hele vinterhalvåret for å forebygge. Aldri sett maur eller skjeggkre.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Nokas skadedyrkontroll

Beskrivelse av arbeidet: Skadedyrbekjempelse + musefelle.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Baderomsviften (mekanisk) på badet nede, er defekt. Men det er god lufting der med ventilasjonsrør.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Infratek Elsikkerhet AS

Beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eiere: Desember 2016, Infratek Elsikkerhet AS. Ingen feil eller mangler avdekket.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Fra tidligere eiere: Underetasjen fikk etablert stort bad/vaskerom og stort soverom med garderoberom i forbindelse med rehabiliteringen i 2013.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Fra tidligere eiere: Det foreligger ferdigattest datert 2015 for bruksendring av underetasje fra tilleggsdel til hoveddel.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

En gang i året økes fellesutgiftene en liten prosent, bestemmes på generalforsamlingen.

Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Bergensveien 46C - Nabolaget Øvre Grorud - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Hagelundveien Linje 62	3 min 0.2 km
Grorud Linje 4, 5	9 min 0.7 km
Grorud stasjon Linje L1	6 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 11.2 km
Oslo Gardermoen	31 min

Skoler

Ammerud skole (1-7 kl.) 573 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Grorud skole (1-7 kl.) 325 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Tiurleiken skole (4-7 kl.) 270 elever, 13 klasser	19 min 1.4 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 445 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 282 elever, 12 klasser	22 min 1.8 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	9 min 3.9 km
Bjerke videregående skole 464 elever	7 min 5.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

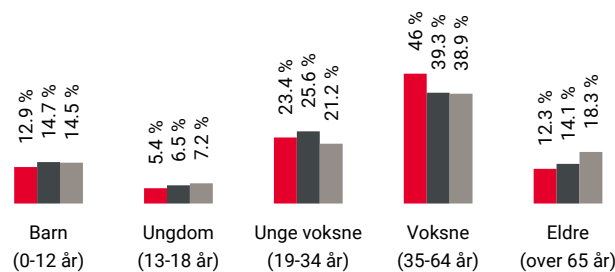
Bra 68/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område

Øvre Grorud
Oslo og omegn
Norge

Personer

1 918
999 185
5 425 412

Husholdninger

1 026
490 708
2 654 586

Barnehager

Lillomarka Kanvas-barnehage (1-5 år) 32 barn	9 min 0.6 km
Ammerudgrenda barnehage (0-5 år) 53 barn	8 min 0.7 km
Ammerudlia barnehage (0-5 år) 135 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Grorud Post i butikk	10 min 0.8 km
Coop Extra Grorud PostNord	10 min 0.8 km



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



3. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



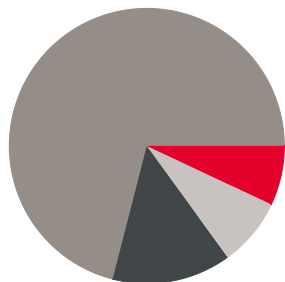
Støynivået

Lite støynivå 75/100

Sport

⚽ Ammerudlia ballplass	7 min 🚶
Ballspill	0.6 km
⚽ Ammerudhellinga balløkke	9 min 🚶
Ballspill	0.7 km
🏊 Grorud Sportssenter	10 min 🚶
🏊 Fresh Fitness Romsås	19 min 🚶

Boligmasse



- 7% enebolig
- 14% rekkehus
- 71% blokk
- 8% annet

«Deilig å bo så nær skogen at du kan kjenne lukta! Billige og store leiligheter og grei nærhet til byen med mange baneavganger.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Grorud Senter

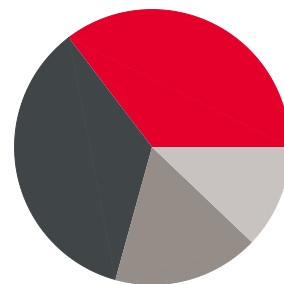
11 min 🚶



Apotek 1 Grorud

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 35% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



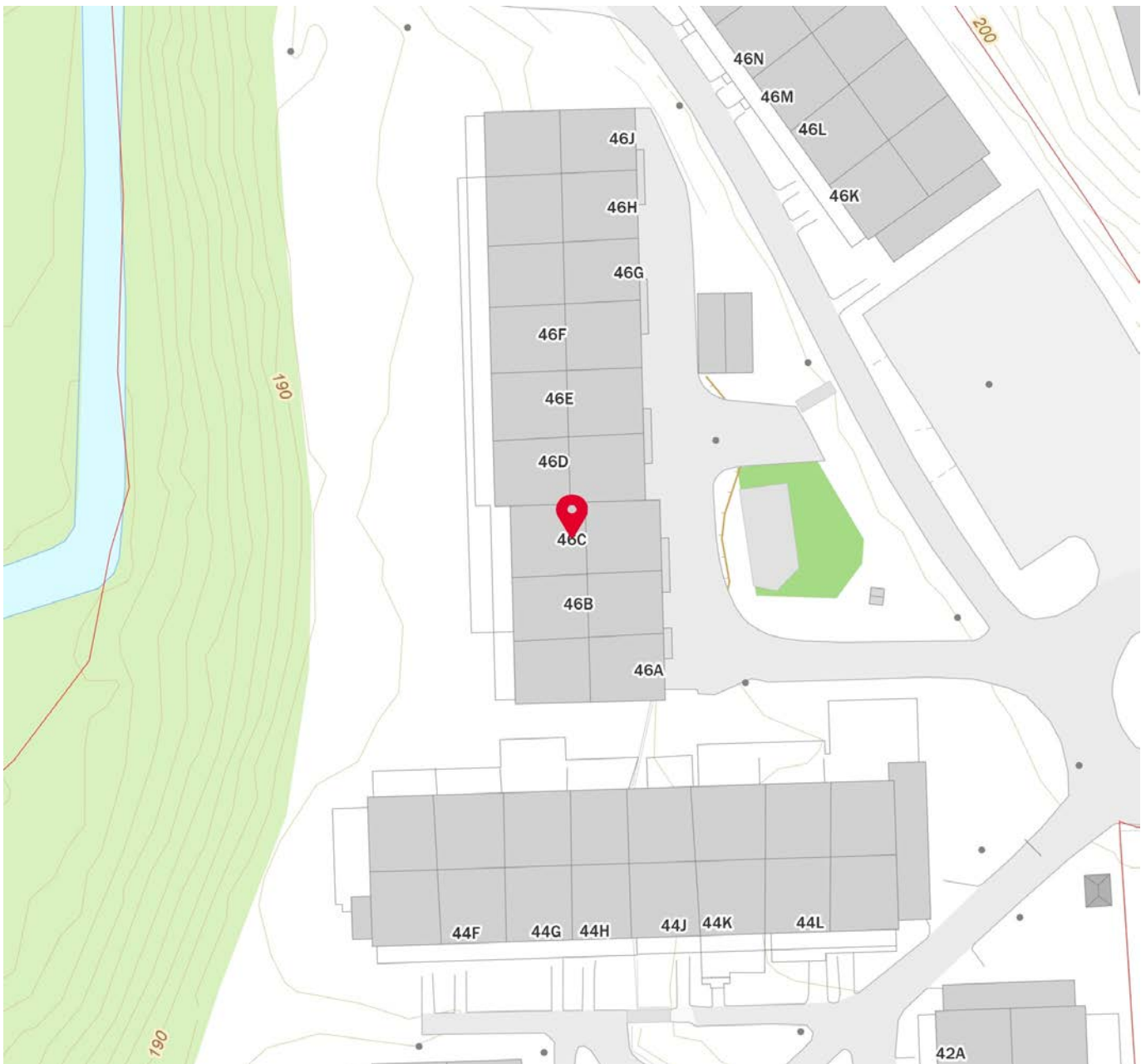
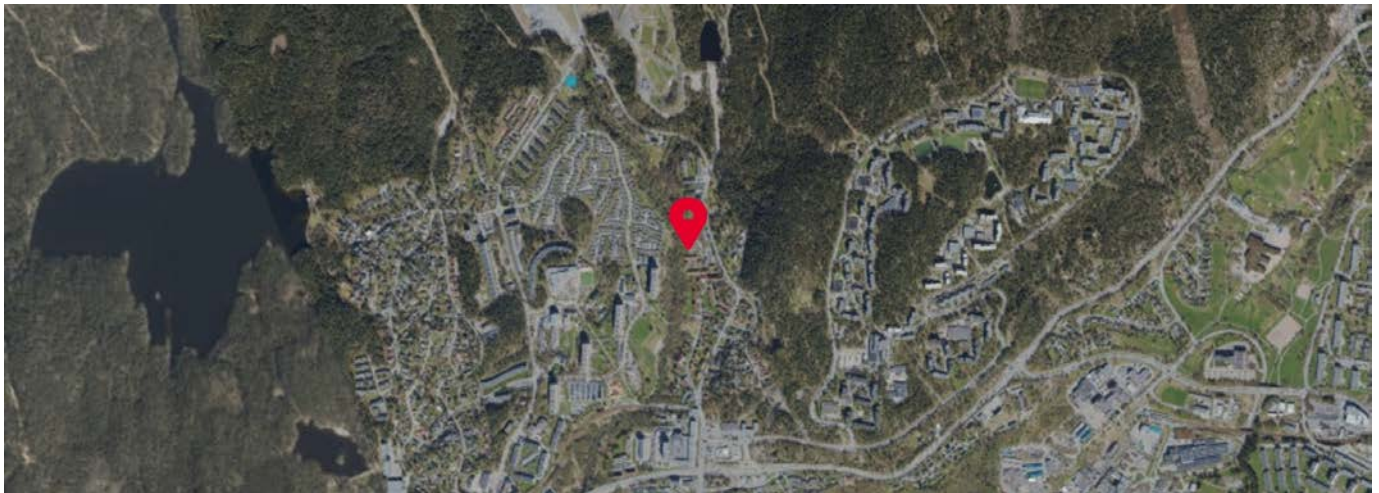
0%

55%

- Øvre Grorud
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Husordensregler for Vesthellinga Boligsameie

Vedtatt på sameiermøte 15.04.1999. Tilføyelse i pkt. 4 vedtatt i årsmøtet 21.03.2007. Endring av pkt. 9 i årsmøtet 13.03.2008. Revidert våren 2024, vedtatt på årsmøte 08.04.2024.

1. Generelle bestemmelser

Beboerne/eier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av hele husstanden og de som er besøk.

Husordensreglene er en del av felles bestemmelser for sameiet, og skal bidra til et godt bomiljø.

Husordensreglene er en del av vedtektene, og brudd på disse har samme konsekvens som brudd på vedtektene.

2. Informasjon fra styret

Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler, som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.

3. Meldinger om brudd på husorden

Henvendelser til styret eller forretningsfører om brudd på husorden skal være skriftlig. Eventuelle brudd bør først tas direkte med den gjelder, og kan tas opp av den som observerer bruddet. Alle er ansvarlige for at reglene følges og etterleves.

4. Parkering og ferdsel

Den enkelte eier/beboer skal benytte tildelt parkeringsplass. Det er utarbeidet egne parkeringsregler, som ligger tilgjengelig på Vibbo og er delt ut til alle beboere.

Kontroll av parkeringsbestemmelsene kan håndheves av eksterne parkeringsselskap, og da vil brudd på bestemmelsene ilegges «bot»/straffegebyr fra selskapet. Dette må den enkelte ordne selv med parkeringsselskapet.

All kjøring på gangveier/tilkjørselsveiene og i garasjeanlegget må skje med stor aktsomhet. Farten skal holdes på et minimum av hensyn til sikkerhet. Kjøring på tilkjørselsveiene (til dør/innang bolig) er kun tillatt for av- og pålessing. Det skal vises særlig hensyn i tidsrommet fra kl. 23.00 til kl. 06.00.

Snuplassene ved alle gangveier er ikke parkeringsplasser, men er for utrykningskjøretøy som sykebil, brannbil eller politi. Snuplassene skal alltid være tilgjengelig/ledige.

5. Søppel

Søppel skal pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising av kassene, og området rundt søppelkassene. Det er påbudt med kildesortering i Oslo. Svarte søppelsekker er ikke tillatt.

Det må ikke kastes brennende og lett antennelig avfall i søppeldunkene.

Søppeldunkene må ikke overfylles, eller bli stående åpne. Er søppeldunkene fulle, må man oppbevare eget søppel selv, inntil dunkene blir tømt. Det er ikke tillatt å sette igjen søppel utenfor dunkene.

Avfall som på grunn av størrelse og form ikke får plass i kassene, skal den enkelte selv kjøre bort/levere på gjenbruksstasjonene.

Søppel som er lett tilgjengelig vil tiltrekke seg skadedyr som rotter, mus og fugler. Skadedyr kan trekke inn i boliger når høsten/vinteren kommer.

6. Dyrehold

Alminnelig dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for andre beboere. Lufting av katt/hund skal skje utenom gangvei, garasjen og barnas lekeplass. Lufting av hund skal skje under kontroll. Hunder skal holdes i bånd til enhver tid på området. Hunde- og katteekskremer skal fjernes umiddelbart av eier.

7. Ro og orden

Beboerne må sørge for ro og orden i og utenfor bolig. Det skal være ro i tidsrommet fra kl. 23.00 til 06.00, slik at naboenes nattesøvn ikke forstyrres.

Snakk med de nærmeste naboene, om du planlegger et selskap eller en aktivitet/oppussing, som kan avvike fra regelen om ro. Gjelder det noe som vil påvirke hele sameiet, skal man henvende seg til styret.

Beboere er pliktige til å holde orden i egen bolig, slik at ikke det ikke ødelegger bærende konstruksjoner, fukt/råte som påvirker hele boligen, mat/avfall som tiltrekker seg skadedyr eller annet som kan påvirke nærmeste nabo/tilstøtende bolig. Det samme gjelder utenfor egen bolig. Det skal være ryddig og ikke til sjenanse for naboer/sameiet, eller på annen måte ødelegge utvendig fasade/bygning.

Brudd på orden som påvirker boligen og/eller nabobolig, vil bli pålagt utbedret for egen regning. Styret kan også bestille utbedring og beboer må betale for utbedringen selv.

8. Bruk av omgivelser

Det må utvises hensyn ved grilling, spesielt når man griller fra veranda eller terrasse. På grunn av brannfare skal man være ekstra forsiktig.

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

Det er ikke tillatt å mate fugler og dyr nær boligene. Det tiltrekker seg skadedyr som mus, rotter og rovfugl, som kan gjøre stor skade i og rundt boligene.

9. Dugnad

Det avholdes minst to dugnader per år. Alle seksjoner oppfordres til å bidra i forbindelse med dugnadene, da det utføres vedlikehold på eiendommen som er et felles anliggende.

Dugnadene bidrar til å at vi kan redusere utgifter til f.eks. feiing og utvendig vedlikehold.

10. Håndheving av vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler, er hele sameiets felles bestemmelser og vedtatt av sameiet i fellesskap.

Det er regler for et godt naboskap. Håndheving av disse er derfor alles ansvar. Det er hver enkelt beboers ansvar å sette seg inn i de gjeldene naboreglene og konsekvensene av å bryte dem.

I godt samarbeid mellom naboer kreves det også at alle kan snakke med hverandre. Er det noe som plager deg, snakk med naboen. Ser du noe som er til skade for sameiet, snakk med vedkommende. Hvis dette ikke hjelper, kan problemet bringes til styret. Det må da gjøres skriftlig og det må beskrives hva som er gjort for å rette på problemet. Den som «klager» eller har et problem, må kunne stå for sine utsagn. Styret vil da vurdere tiltak, som i første omgang er samtaler og videre skriftlig advarsler.

Gjentatte brudd på vedtekter og/eller husordensregler, kan medføre økonomiske konsekvenser, pålegg om utbedringer og i ytterste konsekvens tvangssalg og utkastelse (vedtektene pkt. 7).

VEDTEKTER

for

Vesthellinga Boligsameie

org. nr.979 425 562

Vedtektene er vedtatt på årsmøte 17.03.2021 og erstatter opprinnelige vedtekter av 29.03.2017. Endret i ordinært årsmøte 17.03.22. *Sist endret 16.mars 2023.*
Revidert og endret 08. april 2024

Innhold

1.	Innledende bestemmelser	4
1.1.	Navn og opprettelse	4
1.2.	Hva sameiet omfatter	4
2.	Rettslig disposisjonsrett	4
2.1.	Rettslig disposisjonsrett	4
3.	Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene	5
3.1.	Rett til bruk	5
4.	Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider	6
5.	Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar	7
5.1.	Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten	7
5.2.	Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.	8
6.	Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform	8
6.1.	Felleskostnader	8
6.2.	Betaling av felleskostnader	9
6.3.	Panterett for seksjonseiernes forpliktelse	9
6.4.	Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad	9
7.	Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)	9
7.1.	Mislighold	9
7.2.	Pålegg om salg av seksjonen	9
7.3.	Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)	9
8.	Styret og dets vedtak	10
8.1.	Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag	10
8.2.	Styremøter	10
8.3.	Styrets oppgaver	10
8.4.	Styrets beslutningsmyndighet	10
8.5.	Inhabilitet	11
8.6.	Styrets representasjonsadgang og ansvar	11
9.	Årsmøtet	11
9.1.	Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.	11
9.2.	Tidspunkt for årsmøtet	11
9.3.	Innkalling til årsmøte	11
9.4.	Saker årsmøtet skal behandle	11
9.5.	Hvem kan delta i årsmøtet	12
9.6.	Møteledelse og protokoll	12
9.7.	Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte	12

9.8.	Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet.....	12
9.9.	Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak	13
9.10.	Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere	13
9.11.	Inhabilitet	14
10.	Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring	14
10.1.	Forretningsfører	14
10.2.	Regnskap og revisjon	14
10.3.	Forsikring.....	14
11.	Diverse opplysninger.....	14
11.1.	Definisjoner	14
11.2.	Endringer i vedtektene	15
11.3.	Generelle plikter.....	15
	VEDLEGG:.....	16
A.	Retningslinjer for installasjon av varmepumpe	16
1)	Retningslinjer for varmepumpe i Vesthellinga Boligsameie.	16
2)	Den skriftlige søknaden til styret skal inneholde følgende opplysninger.....	17

1. Innledende bestemmelser

1.1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Vesthellinga Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 2.september 1996.

1.2. Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 46 boligseksjoner på eiendommen gnr. 94., bnr. 662 i Oslo kommune. Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, betegnet som en sameiebrøk. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2.1. Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,

b) fylkeskommuner,

c) kommuner,

d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Denne disposisjonsretten er tilsluttet av seksjon:

3,5,6,7,8,10,11,12,13,16,17,18,19,20,21,23,24,25,26,27,28,30,31,32,33,34,35,38,40,44, 46.

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

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(5) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (4) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og

kontaktinformasjon. Eier av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopelsadresse til styret.

(6) Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3.1. Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til eller vanligvis brukt til.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes til boligformål.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bruk og oppskyting av fyrverkeri eller annet pyroteknisk utstyr er forbudt på sameiets eiendom.

Fellessanleggene og fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt, dette gjelder særlig disponering av gjesteparkering.

Alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende, for eksempel maling eller beising, innsetting av vinduer e.l., skal ha skriftlig godkjenning fra styret.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjenning. Alt arbeid skal være fagmessig forsvarlig utført og den enkelte seksjonseier står selv ansvarlig for å innhente nødvendige tillatelser og godkjenninger fra offentlige myndigheter. Det må heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer, ved at for eksempel lydisolasjonen svekkes.

Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Alle installasjoner på fellesarealer krever samtykke fra styret i forkant, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, radio og TV-antenne mv.

Varmepumpe kan monteres etter søknad til styret og etter vedlagte retningslinjer til vedtektene (se vedlegg).

(4) Det fastsettes følgende retningslinjer for bygging av plattinger, skillevegger, beplantning og lignende utenfor seksjonen:

1. Alle seksjoner skal ha god tilgang til sine uteområder, uten å være nødt til å gå over eller transportere ting over annen seksjons beplantning eller konstruksjoner.
2. Gjerder skal ikke benyttes. Som skille mellom seksjoner og andre naturlige avgrensninger skal kun beplantninger benyttes. Ved uenighet om høyde på beplantning mellom seksjonene kan seksjonseier kreve at hekken reguleres ned til 150 cm.
3. Skillevegger skal ikke bygges lengre ut fra husvegg enn 2,5 meter. Skillevegger skal være like for hver rekke.
4. Oppbygde terrasser skal ikke oppføres eller benyttes. Plattinger skal ikke bygges lengre ut fra husvegg enn 4,0 meter. Der hvor terrenget ikke passer til platting kan terrenget justeres ved hjelp av steinmurer. Områder på endeseksjoner skal ikke benyttes til plattinger. Beplantning på uteområdet må ikke være til hinder for fri ferdsel eller annet.
5. Plattinger, murkanter/kantstein og beplantning skal av hensyn til snøbrøyting og vedlikehold trekkes minimum 0.5 meter tilbake fra asfaltkant. Der hvor spesielle forhold tilsier dette, eksempelvis skarpe svinger og lignende skal fremkommelighet for kjøretøy hensyntas.

(5) Det fastsettes følgende retningslinjer for innsetting av vinduer i underetasje:

1. Disse retningslinjene gjelder seksjoner som har tre etasjer (to etasjer + underetasje)
2. Seksjonseierne kan på eget initiativ sette inn standard vindu i underetasjen. Med standard vindu menes den vindustype som korresponderer med øvrige vinduer i boligen. Utforming, plassering og annet som påvirker det estetiske inntrykk utad må være lik for hver rekke.
3. Alt arbeid skal være fagmessig forsvarlig utført og den enkelte seksjonseier står selv ansvarlig for å innhente nødvendige tillatelser og godkjenninger fra offentlige myndigheter. Den enkelte seksjonseier står selv ansvarlig for skader som arbeidet kan skape på bygningen for øvrig.

4. Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

- (1) Sameiet er lovpålagt å sikre mulighet for å koble seg til lading for el-bil.
- (2) En seksjonseier kan koble seg på oppsatt ladenett, eget ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer.
- (3) Lader skal bestilles hos den til enhver tid gjeldende leverandør. Ved spørsmål om leverandør kan styret kontaktes.
- (4) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk. Det etableres en privat avtale mellom den til enhver tid gjeldende leverandør av ladeanlegget og den enkelte seksjonseier.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, dusj og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat og røykvarslere
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde og bruke våtrom slik at lekkasjer og/eller råte unngås.

(4)

- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Utekran må vedlikeholdes, tømmes og stenges ved frostperioder. Sprengte vannrør og vannskader fra utekraner er seksjonseiers ansvar og reparasjonsplikt.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, dersom vedlikeholdet ikke har vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

(13) Seksjonseier er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av endringer utført på utvendige fasader, bygningsmessige forandringer og innretninger så som levegg, gjerder, o.l. som seksjonseieren har montert/bygget på fellesareal.

Seksjonseieren er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres bruksenhet og evt. fellesarealer som måtte være forårsaket av innretningen. Kostnader til de- og remontering av slike installasjoner/innretninger som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen belastes den seksjon innretningen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6.1. Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles likt på hver seksjon, dog fordeles fellesutgifter som påløper etter areal i henhold til brøken i seksjoneringsbegjæringen, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

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

6.2 Betaling av felleskostnader

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

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

6.3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6.4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

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

7.1. Mislighold

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

7.2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7.3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8.1. Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år, hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges på et årsmøte med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt for to år og kan gjenvelges.
- (4) Styret velges slik at det blir mest mulig kontinuitet. Styreleder, et styremedlem og et varamedlem velges for to år samme år. Påfølgende år velges for to år, et styremedlem og et varamedlem.
- (5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (6) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (7) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.2. Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. (Altså når to i styret er til stede). Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen undertegnes elektronisk. Protokollen blir tilgjengelig for forretningsfører på styreportalen.

8.3. Styrets oppgaver

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

8.4. Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret kan ikke uten fullmakt fra seksjonseierne gå til nyanskaffelser og/ eller utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige. Styret har dog fullmakt til å foreta akutte utbedringstiltak og nødvendig vedlikehold som ikke uten fare eller skade kan utsettes.

8.5. Inhabilitet

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

8.6. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. Årsmøtet

9.1. Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

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

9.2. Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3. Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9.4. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

9.5. Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9.6. Møteledelse og protokoll

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

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

9.7. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

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

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

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

9.8. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

9.9. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9.10. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9.11. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10.1. Forretningsfører

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

10.2. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10.3. Forsikring

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

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

11. Diverse opplysninger

11.1. Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11.2. Endringer i vedtektene

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

11.3. Generelle plikter

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

VEDLEGG:

A. Retningslinjer for installasjon av varmepumpe

Vedlegg til vedtektene §3.1 (3) om varmepumpe, vedtatt på årsmøte 17.03.2021.

Installasjon av varmepumpe regnes som fasadeendring og det må derfor godkjennes av styret på forhånd. Styret har derfor laget retningslinjer for installasjon av varmepumpe i sameiet, og kriterier for den skriftlige søknaden.

1) Retningslinjer for varmepumpe i Vesthellinga Boligsameie.

- Installasjon av varmepumpen skal utføres av fagfolk med Norsk Varmepumpeforening (NOVAP) og f-gass sertifisering.
- Varmepumpen skal være av et etablert merke og av høy kvalitet.
- Det skal velges en så støysvak varmepumpe som mulig – max 53dB på utedelen.
- Seksjonseieren er ansvarlig for at varmepumpen ikke genererer støy som overstiger byggeforskriftenes krav på 32dB i oppholdsrom hos naboer.
- Varmepumpen må monteres med hensyn til vibrasjonsdemping
- Dersom det ved måling viser seg at varmepumpen genererer støy over denne verdien, er eier ansvarlig for å gjennomføre tiltak for å redusere støyen til under denne grenseverdien. Kravet til støy gjelder også ved åpent vindu.
- Utedelen må plasseres frittstående bakkemontert.
- Dersom kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen, må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
- Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.
- Avløpsrør må eventuelt frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.
- Eventuelle rør og ledninger som synes for allmennheten skal samsvare med bygningsmassens utsende.
- Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/oppussing av fasader bekostes av seksjonseier.
- Varmepumpen må ha regelmessig ettersyn. Seksjonseier er selv ansvarlig for eventuelle skader. Styret anbefaler en serviceavtale.
- Seksjonseieren er ansvarlig for at gjennomføring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.
- Alle kostnader til utbedringer og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmepumpen eller installasjonen av denne må dekkes av seksjonseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmepumpen er fjernet.
- Ved salg av leilighet med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen. Det er en forutsetning at ny eier aksepterer det ansvar som følger med varmepumpeinstallasjonen.
- Før montering må det sendes en skriftlig søknad til styret. Det er ikke lov til å montere varmepumpen før man har fått styrets godkjenning.

- 2) Den skriftlige søknaden til styret skal inneholde følgende opplysninger.
- a) Utvendig støynivå (dB). Minimum og maksimum.
 - b) Installatør av varmepumpen med kontaktinformasjon.
 - c) Varmepumpemodell på både utedelen og innedelen.
 - d) Håndtering av kondensvann. I søknaden skal det være en skriftlig erklæring fra leverandør at håndteringen av kondensvann er ledet på en forsvarlig måte.
 - e) Plassering og beskrivelse av varmepumpens luftstrøm.

Det gjøres oppmerksom på at varmepumpe som blir montert i strid med disse reglene, eller dersom nødvendig ettersyn ikke overholdes, vil varmepumpen bli demontert på seksjonseiers bekostning.



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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. Les mer på help.no.

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



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: Bergensveien 46C
0963 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tam Le**Oppdragsnummer:****Telefon:** 402 15 826
E-post: tam.le@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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