

aktiv.



Tante Ulrikkes vei 46A, 0984 OSLO

**Stor 3-roms med gjennomgående god planløsning i veletablert borettslag, heis og garasje. Barnevennlig.**



Eiendomsmeglerfullmektig/Partner

## Danyal Razzaq

**Mobil** 919 22 699

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

### Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

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

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 3 400 000,-
<b>Fellesgjeld:</b>	Kr 283 504,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 3 740,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 3 687 244,-
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 6 121,-
<b>Selger:</b>	Vijayan Nadesan
<b>Salgsobjekt:</b>	Andelsleilighet
<b>Eierform:</b>	Andel
<b>Byggeår:</b>	1970
<b>BRA-i/BRA Total</b>	70/78 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	47241.5 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	2
<b>Antall rom:</b>	3
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 101, bnr. 57
<b>Andelsnr.:</b>	205
<b>Oppdragsnr.:</b>	1009240097

# Velkommen!

Velkommen til Tante Ulrikkes vei 46A!

Stor leilighet med god planløsning, adkomst via heis. Borettslaget har en sentral og barnevennlig beliggenhet på Stovner med kun ca. 5 minutter gange til Stovner senter med et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud, samt buss og T-bane forbindelse. Fra leiligheten er det kort vei til Stovner barneskole med SFO. Haugenstua ungdomsskole. Borettslaget er omkranset av hyggelige grøntområder og er ikke utsatt for gjennomgangstrafikk. Det er fine tur- og sykkelstier i nærområdet.

Fasiliteter:

- God planløsning
- Innvendig bod + bod i kjeller
- Garasjeplass
- Heis
- Innglasset balkong
- Veletablert borettslag
- Sentralt på Stovner
- Barnevennlig
- Turterreng
- TV/internett inkl. i fellesutgiftene



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	45
Egenerklæring .....	70
Energiattest .....	84
Budskjema .....	97

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 70 m<sup>2</sup>

BRA - b: 8 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 78 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

8. etasje

BRA-i: 70 m<sup>2</sup> Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod

BRA-b: 8 m<sup>2</sup> Innglasset balkong

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Leiligheten disponerer i tillegg bod i kjeller for lagringsmuligheter.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i fellesområde (kjeller) var ikke mulig å måle fordi boden var full.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

47241.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Borettslaget fester tomten. Bortfester er Oslo Kommune. Festeavtalen er inngått i 1969 for en periode på 90 år og utløper i 2059.

Iht. festekontrakten har Oslo kommune forkjøpsrett.

Tomten er opparbeidet med plenarealer, lekeareal, prydbusker og annen beplantning. Området har asfalterte gangveier.

Dersom transport av festekontrakt krever godkjenning fra bortfester, er det en forutsetning for salget at bortfester gir godkjenning.

### **Beliggenhet**

Kombinasjonen av fredelige, grønne omgivelser i et samtidig sentralt bomiljø gjør dette til en attraktiv bolig. Borettslaget har en sentral og barnevennlig beliggenhet på Stovner med kun ca. 5 minutter gange til Stovner senter med et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud, samt buss og T-bane forbindelse. Det er i tillegg liten nærbutikk inne i borettslaget, i umiddelbar nærhet til boligen.

Fra leiligheten er det kort vei til Stovner barneskole med SFO. Haugenstua ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Borettslaget er omkranset av hyggelige grøntområder og er ikke utsatt for gjennomgangstrafikk. Det er fine tur- og sykkelstier i nærområdet og kort vei til lekeplass, golfbane, idrettshall, ridesenter, Liabakken Skisenter, idrettsanlegg med fotball- og løpebane, samt Lillomarka med turstier, badevann og lysløype. Nærmeste treningssenter er STOLT trening på Stovner senter og på Rommen, Fitness 24seven på Haugenstua, samt Sats og Bare Trening på Kalbakken.

Stovner Frisbeeklubb ble stiftet 7. august 1985 og har siden den gang skrevet lang historie med både Norges-, Europa- og Verdensmestere på både dame-, herre- og junior siden. I dag fremstår klubben som en av landets beste og mest meritterte klubber og kan skilte med hele 3 lokale baner. Stovner Diskgolfpark, Forsheimer DiskGoldpark og Stovner Junior Doskgoldpark. Alle diskgolfparker er åpne og gratis i bruk. Det eneste du trenger er en frisbee! For mer informasjon se <https://www.stovnerfrisbee.no>

Det er kort vei til offentlig kommunikasjon. På Stovner senter ligger T-banens linje 4 og 5. I tillegg til T-banen er det gode bussforbindelser fra Stovner, med linje 64 og 65 til Furuset samt 67 til Galgeberg. Med egen bil tar du deg enkelt ut på Østre Aker vei til E6. For øvrig er det ca. 15 km til Oslo sentrum, og kjøreturen tar rundt 25 minutter med bil.

Bydel Stovner tilbyr følgende skoler:

Barneskoler: Vestli skole, Stovner skole, Stig skole og Høybråten skole.

Barne- og ungdomsskoler: Rommen skole, Haugen skole.

Ungdomsskoler: Tokerud skole, Haugenstua skole og Stasjonsfjellet skole.

Videregående skole: Stovner vgs.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Bygningssakkyndig**

Qap Consulting AS

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Boligbygg fra 1970. 3-roms andelsleilighet beliggende i høyblokkens 8. etasje av 9 etasjer og kjeller.

Malte/ lakkerte trevinduer med isoler glass. Glass er stemplet med produksjonsår 2017. Luftespalter i vindusramme. Innglasset balkong med skyvevinduer ikke isolerglass. Overflatene består av laminat og fliser på veggene. Antatt dekke i betong.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaringsrapport, uten åpning av konstruksjoner/bygningsdeler. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 11.09.2024 av QAP Consulting AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: 2013 Byttet ut vasken med skap i baderommet. 2014 Byttet ut dusjkabinett. 2022 Byttet ut vegg varmevifte.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Nei

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Opplevde tett i sluk. Viktig å bruke avløpsrensner hver tredje måned for å unngå bli tett.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Borettslag byttet ut utvendig ventilasjon og baderom ventilasjon.

Målerbytter er utført av Hafslund nett i 2017

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Malt kjøkken vegg og tak, bod rom vegg og tak og alle dører i 2024. Ny kjøkken vifte i 2024. Malt innvendig vegg og tak i 2022. Ny taklampe stua, kjøkken og store soverommet i 2022. Nytt laminatgulv på stua i 2022. Byttet ut Intrigert mikrobølge og stekeovn i 2021 Nytt Parkett gulv i kjøkkenet 2020. Borettslag byttet ut

tre vinduer i 2016. Lagt vegg trepanel balkong på ene side. Fast montert Garderobeskap i to soverommet fra Garderobemannen i 2013, fikset med egeninnsats.

### **Innhold**

8. etasje: Gang , stue , kjøkken , to soverom , bad , bod og innglasset balkong. I tillegg disponerer leiligheten garasje plass og bod i kjeller.

### **Standard**

Lettstelt leilighet med flott utsikt i veletablert borettslag. Leiligheten har en god planløsning og har en sentral beliggenhet på Stovner.

#### Overflater:

Fliser og laminat på gulv, vegger består av malt strie. Himling av malt betong.

#### Entré:

Leiligheten har en praktisk gang med flislagt gulv og garderobeskap for oppbevaring av yttertøy.

#### Stue:

Romslig og lys stue med plass til sofakrok og spisebord. Stuen har videre utgang til innglasset balkong som gir en forlengelse på stuen. Balkongen har plass til utemøblemang hvor flott utsikt kan nytes.

#### Kjøkken:

Takhøy kjøkkeninnredning fra Ikea i rød/meron profilerte fronter, flere av overskapene med glass. Inneholder benkeplate i heltre, rustfri oppvaskkum, integrerte hvitevarer (bortsett fra kjøleskap), platetopp og opplegg for oppvaskmaskin. Fliser over benk. Kjøkkenet byr på god skap - og benkeplass. Det er plass til et hyggelig kjøkkenbord. Stort vindu gir godt med lys inn i rommet.

#### Bad:

Flislagt bad av eldre årgang, derfor behov for renovering. Badet inneholder toalett, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin/tørketrommel og servant med innredning.

#### Soverom:

Leiligheten inneholder to gode soverom, begge med skyvedørsgarderobe.

Leiligheten inneholder en innvendig bod for lagring, i tillegg disponerer leiligheten bod i kjeller.

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

Forhold som har fått TG2:

Vinduer:

Malte/ lakkerte trevinduer med isoler glass. Glass er stemplet med produksjonsår 2017. Luftespalter i vindusramme Rammefargen (hvit).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Værslitte vinduer og dører fra nyere tid. Terrassedøren og et vindu i stuen har karm og rammer i tre fra nyere tid byggeperioden, men med glass som er skiftet ut senere. Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter, og det utelukkes ikke at det kan forekomme punktert glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

- Vinduer må justeres.

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Anbefaler å smøre åpningmekanismer eller ytterligere undersøkelser på hvilken tak som gir optimal gange.

To av vinduene "butter" i vinduskarmen. Anbefaler ytterligere undersøkelser

Dører:

Entredør type B-30/db35 som er brann- og lydklassifisert. Merknad: Normal bruksslitasje, og enkelte sår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Både inngangsdøren og balkongdøren bærer preg av bruks- og slitasjemerker.

Konsekvens/tiltak:

- Dører må justeres.

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Innglassetbalkong med skyvevinduer ikke isolerglass. Overflatene består av laminat og fliser på veggene. Antatt dekke i betong. På befaringsdagen er balkongen fylt opp med esker. Høyde fra gulvet til vinduskanten er 0,9 m.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er avvik:

- TEK17 § 12-15 omhandler utforming av rekkverk. (3) sier følgende: Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er innenfor 10,0 m.

Det er værslippede markiseduker. Det er også registrert bom på enkelte flisene.



Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater:

Gulvet: Består av fliser og laminat.

Vegg: Består av betong og gips. Overflatene er mat strie.

Himling: Består av betong som er msl i hvitt farge.

Overflatene bærer preg av bruks - og slitasjemerker.

Vurdering av avvik:

- Overflater med normal bruksslitasje/slitasje. Det ble registrert bom (hulrom) og sprekkdannelser på enkelte av gulvflisene i entre og kjøkken.

Konsekvens/tiltak:

- Oppussing og oppgradering må påregnes ved et eierskifte.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller i betong. I stue er det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 29 mm høydeforskjell over en lengde på ca. x m. Målepunkter er tatt punktvis i hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man regne med skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa, samt annet løsøre på befaringstidspunktet, som opptar en del av gulvarealet i boligen.

Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører:

Eldre dører malt i hvitt farge.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er påvist andre avvik:

- Enkelte dører tar i karmen. Den ene døra mangler håndtak og låsekasse.
- Dørene har bruks - og slitasjemerker. Baderomsdøra har svelling.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må påregnes.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Enkelte dører må justeres.

Det er påregnelig å skifte enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater vegger og himling (bad):

Flisene er av eldre årgang. Himlingen har spotter intaket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Heksesot/støvkondens på overflate

Det er registrert sot over døra antatt pga. varmeovn/stråleovn. Flere av flisene

Konsekvens/tiltak:

- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Overflater Gulv (bad):

Flisene er av eldre type.

Vurdering av avvik:

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

Det er avvik.

Konsekvens/tiltak:

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Sanitærutstyr og innredning:

Innredning: vask med skuffer og skap med speil. Toalett og dusjkabinet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er avvik:

- Dusjkabinett trenger justering. Er ikke festet godtnok

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser og utbedring.

Ventilasjon (bad):

Avtrekk tilkoblet byggets felles avtrekkskanal. Ingen tilluft inn til badet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflater og innredning (kjøkken):

Kjøkkeninnredning type Ikea med (rød/meron) profilerte/glatte fronter, flere overskap med fronter i glass, benkeplater i heltre, rustfri

oppvaskkum med avrenningsplate, ventilator i stålhette uten kullfilter, opplegg for

oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

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

Eldre innredning som ble montert for ca. 20 år siden med normal brukslitasje, slitasje,

svelling og som mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Som blant annet automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt. Ingen unormale

fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger:

- kjøkkeninnredninger 20-60 år.

- blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid 15 år.

- avtrekksviftr anbefales skiftet ut etter 15 år.

Kjøkkenet mangler en skapdør på underskap (under vasken). Enkelte skuffene har treg gange og bør sjekkes ytterligere. De fleste håndtakene bør byttes på skuffene og skapene.

Konsekvens/tiltak:

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Andre tiltak:

- Påviste skader må utbedres.

Utskifting/utbedring av kjøkkenet må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Avløpsrør:

Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det bør etableres sluk / avløp til vaskemaskinen. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt.

Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.

Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger

#### Ventilasjon:

Ventilasjon er antatt fra byggeåret. Tilluft gjennom ventiler over vinduene og avtrekk fra byggets fellesavtrekkskanal.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

#### Konsekvens/tiltak:

- Bedre ventilering må etableres.

#### Forhold som har fått TG3:

Sluk, membran og tettesjikt (bad):

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Opprettholde dusjkabinett er nødvendig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

#### Avtrekk (kjøkken):

Kjøkkenventilator uten kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Avtrekksvifte er ikke tilkoblet noen form for avtrekkskanal. Avtrekksvifte er heller ikke av typen med kullfilter. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Eldre ventilator. Opprinnelig avtrekk er plassert inne i overskap.

#### Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Ventilatoren må skiftes.

Det bør etableres avtrekkskanal som er koblet til veggventilen mot vindet, eller alternativt bør det monteres avtrekksvifte med kullfilter. Kjøkkenet fungerer med disse avvikene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vannledninger:

Variierende årgang. Vannrør i kobber fra byggeår, kobber med plastkappe. Hoved-/ stoppekran lokalisert i badet ved toalett.

Rørانlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Det drypper fra rørskjøter.

- Det er irr på rør.

Det ble registrert drypp fra stoppekrane i leiligheten (badet).

Konsekvens/tiltak:

- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.

- Vannrør må skiftes.

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Anbefaler å utbedre drypp fra stoppekrana

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Elektrisk anlegg:

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som

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

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

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

Ukjent

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

Ukjent

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget:

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

Nei

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

Ja

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?

Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Ukjent

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 På badet er det noen kabler kun i wago. bør undersøkes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Garasjeplasser medfølger leiligheter. Parkeringsplasser medfølger ikke leiligheter og må leies av borettslaget ved å søke til styret.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring ASA

### **Polisenummer**

90979726

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

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

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.

## Energi

**Oppvarming**

Elektrisk oppvarming via panelovner.

**Energikarakter**

F

**Energifarge**

Rød

## Borettslaget/Økonomi

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

Kr 3 400 000

**Formuesverdi primær**

Kr 986 125

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 747 274

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**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

**Felleskostnader inkluderer**

Varmt vann, renter og avdrag felleslån, forretningsførsel, TV/internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, strøm til fellesarealer, diverse honorarer, vaktmestertjenester, renhold, generell drift og vedlikehold m.m



**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 121

**Felleskostnader etter avdragsfri periode**

For lån 1636.77.0884 er det foretatt en stipulering av hva økning i felleskostnader vil tilsvare når avdrag inntreffer. For denne andelen er det stipulert en økning med 224 kr i mnd på fellesugiftene.

**Andel Fellesgjeld**

Kr 283 504

**Andel fellesgjeld år**

2024

**Fellesgjeld pr. dato**

10.09.2024

**Andel fellesformue**

Kr 23 207

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Fossumsletta Borettslag

**Organisasjonsnummer**

951151513

**Andelsnummer**

205

**Om borettslaget**

Nedre Fossum Gård var i drift og bebodd frem til 1965. Allerede to år senere startet byggingen av Fossumsletta Borettslag.

Fra 1995-2000 ble det gjort arbeid i forbindelse med fasadene i borettslaget. Dette ble også gjort i 2013, og ble ferdigstilt i 2017. Vinduene ble byttet 2015/2016, og i 2019 ble det besluttet å skifte all innendørs belysning i fellesarealene. Dette ble utført av Karl H. Strøm.

Ved det som tidligere het Nerfossum Husmannsplass (nå Gule Stua) står Dyre Vaas

bronseskulptur «Gull og Fole». Avdukningen av skulpturen «Flammen» i midten av borettslaget ble gjort i 1971. I august 2021 var kronprinsen på besøk i Fossumsletta Borettslag.

Fossumsletta Borettslag fremstår i dag som et stort og veldig godt borettslag på Stovner. Det består av 387 leiligheter, flere hundre garasje- og parkeringsplasser, fine grøntområder og mange nasjonaliteter. Et yrende liv!

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Fellesgjeld for hele selskapet:

Beskrivelse: 2242 - Lån 1636.54.59936 - DNB

Geldende rente: 5,75%

Registrert lånebeløp på selskapet: 14 428 836,50

Registrert lånesaldo på leiligheten: 37 381,62

Lånetype: Annuitetslån

Årlige terminer: 4

Registrert utløpsdato: 20.04.2052

Beskrivelse: 2243 - Lån 1636.77.70884 - DNB

Geldende rente: 5,70%

Registrert lånebeløp på selskapet: 95 000 000,00

Registrert lånesaldo på leiligheten: 246 122,02

Lånetype: Annuitetslån

Årlige terminer: 4

Registrert utløpsdato: 31.12.2046

Lån 1636.77.70884 er avdragsfritt til og med 31.12.2025.

#### **Forkjøpsrett**

Ved overdragelse av andel har andelseierne i borettslaget eller personer som andelseier har tegnet andel sammen med forkjøpsrett for seg selv eller for slektninger i rett- eller oppstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling.

Melding med ønske om bruk av forkjøpsrett skal gis til borettslagets styre. Slik melding anses fremkommet når den er lagt i borettslagets postkasse. Meldingen skal inneholde opplysninger om hvem som har blitt ny eier, kjøpesummen og andre vilkår som kan være av betydning for forkjøpsberettigede. Oppfordring til alle som har forkjøpsrett om å melde seg til borettslaget skal kunngjøres ved oppslag. Fristen for å melde seg er fem hverdager regnet fra kunngjøringen.

Den som ikke melder seg innen fristen har mistet sin rett til å gjøre gjeldende forkjøpsrett. Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 20 kalenderdager regnet fra borettslaget fikk melding om at andelen har skiftet eier. Fristen er likevel bare 5 hverdager etter at melding om endelig eierskifte er kommet frem dersom borettslaget har fått forhåndsvarsel om at andelen kan komme til å bli overdratt.

### **Regnskap/budsjett**

Borettslagets økonomiske situasjon var i 2023 preget av høye kostnader til blant annet baderomsrenoveringer og uforutsette vedlikeholdsbehov. Dette har bidratt til et negativt resultat, og en ytterligere reduksjon i borettslagets negative egenkapital. Borettslagets styre har valgt å budsjettere for 2024 med rom for at det skal påløpe like store uforutsette kostnader som i 2023, til tross for at dette er svært usannsynlig. Ref. budsjett 2024. Videre er det avklart med borettslagets långiver at borettslaget kan låne opp midler på kort tid ved behov, og det er vurdert dithen at andelene i borettslaget har lav andel av fellesgjeld relativt til leilighetenes markedsverdi. Borettslaget har også anledning til, og vurderer fortløpende, økning i fellesutgifter i 2024. Med dette er forutsetning om fortsatt drift lagt til grunn for årsregnskapet.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Hund, fugl og inne katt er tillatt etter søknad om godkjenning fra styret. Katt er forbudt, det er likevel tillatt å holde inne katt.

Hunder skal bære lagets registreringsskilter, påført lagets navn og registreringsnummer. Hunder må holdes i bånd innenfor boområdet, og kun luftes av personer over 12 år på dertil egnede steder utenfor boområdet. Greier ikke en hundeeier å overholde disse plikter, kan styret pålegge at vedkommende innen 2 måneder må opphøre med å holde hund. For eksisterende kattehold gjelder samme regler som for hold av hund.

# Forretningsfører

## Forretningsfører

Agio Forvaltning AS

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 101, bruksnummer 57 i Oslo kommune. Andelsnr. 205 i Fossumsletta

Borettslag med orgnr. 951151513

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/101/57:

07.07.1951 - Dokumentnr: 8141 - Skjønn

Gjelder feste

Rettighetshaver: Statnett Sf

Org.nr: 962 986 633

Bestemmelse om byggeforbud

Dok.tgl. m/dbnr. 8141 - 8152

Overført fra gnr 112 bnr 2

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Transport

Fra: Vinstra Kraftselskap Da

Org.nr: 944 001 751

Til: Statnett Sf

Org.nr: 962 986 633

01.10.1970 - Dokumentnr: 16464 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 90 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 48 000

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

24.01.1896 - Dokumentnr: 900370 - Erklæring/avtale

AVSTÅELSE AV GRUNN TIL VEGANLEGG TIL OSLO KOMMUNE

OVERFØRT FRA GNR 101 BNR 5

Overført fra: Knr:0301 Gnr:101 Bnr:30  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1909 - Dokumentnr: 900225 - Erklæring/avtale  
FRAVIKELSESKJENNELSE OVER GRUNNAVSTÅELSE TIL AL GLOMMENS  
TRESLIPERI

Overført fra: Knr:0301 Gnr:101 Bnr:30  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1909 - Dokumentnr: 900226 - Erklæring/avtale  
FRAVIKELSESKJENNELSE OVER GRUNNAVSTÅELSE TIL AS GLOMMENS  
TRESLIPERI

OVERFØRT FRA GNR 101 BNR 5  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:101 Bnr:30  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1924 - Dokumentnr: 901123 - Erklæring/avtale  
FRAVIKELSESKJENNELSE I ANL EKSPROPRIASJON AV GRUNN TIL  
ELEKTRISKE LEDNINGER

Overført fra: Knr:0301 Gnr:101 Bnr:30  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1938 - Dokumentnr: 2555 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:101 Bnr:30  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.1951 - Dokumentnr: 7955 - Erklæring/avtale  
BEST OM KLOAKKLEDNING  
VEDTAK AV OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKREGLEMENT

Overført fra: Knr:0301 Gnr:101 Bnr:30  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.1951 - Dokumentnr: 9360 - Erklæring/avtale  
BEST OM KLOAKKLEDNING  
VEDTAK AV OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKREGLEMENT

Overført fra: Knr:0301 Gnr:101 Bnr:30  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.1967 - Dokumentnr: 12269 - Erklæring/avtale  
VEDTAK AV OSLO KOMMUNES VANN- OG KLOAKKREGLEMENT  
KAN IKKE SLETTES U/SAMT FRA OSLO KOMMUNES VANN- OG  
KLOAKKVESEN

Overført fra: Knr:0301 Gnr:101 Bnr:30  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1967 - Dokumentnr: 15978 - Erklæring/avtale  
RETT FOR OSLO LYSVERKER TIL TRAFOSTASJON  
OVERFØRT FRA GNR 101 BNR 32  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:101 Bnr:30  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.1968 - Dokumentnr: 11310 - Erklæring/avtale  
RETT FOR FREMT UTSK PARSELLER TIL Å LEGGE VANN OG KLOAKKLEDN  
OVER HVERANDRES PARSELLER  
KAN IKKE SLETTES U/SAMT FRA OSLO KOMMUNES VANN- OG  
KLOAKKVESEN  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:101 Bnr:30  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1970 - Dokumentnr: 16464 - Festekontrakt - vilkår  
Festetid: 90 år  
ÅRLIG AVGIFT NOK 48 000  
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE  
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT  
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN  
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

13.07.1972 - Dokumentnr: 11960 - Erklæring/avtale  
RETT FOR OSLO LYSVERKER TIL TRAFOSTASJON

20.07.1972 - Dokumentnr: 12284 - Erklæring/avtale  
RETT FOR OSLO LYSVERKER TIL TRAFOSTASJON

05.10.1968 - Dokumentnr: 14828 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:101 Bnr:30

07.03.1969 - Dokumentnr: 990155 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
GNR.100 BNR.41.  
GNR.101 BNR.58.

18.02.1993 - Dokumentnr: 7552 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1993 - Dokumentnr: 7555 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1993 - Dokumentnr: 7561 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 11.02.1971 som omfatter boligblokken.

Ferdigattest datert 26.05.1997 omfatter fasaderehabilitering.

Ferdigattest datert 05.09.2011 omfatter reparasjon av bygningstekniske installasjoner.

Ferdigattest datert 17.04.2023 omfatter reparasjon av bygningstekniske installasjoner (utskifting av heiser)

Ferdigattest datert 31.03.2023 omfatter reparasjon av bygningstekniske installasjoner (utskifting av heiser)

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

11.02.1971.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kommuneplanen fra 2015-2030: Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030. Dette har betydning for en rekke av vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Kommuneplan:

KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Reguleringsplan:

38667: Regulering av tunnelbanen øst for vei 5357 fram til sentret på Tokerud, samt regulering av vei 8010 mellom vei 1394 og vei 1406.

S-5172: Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Aasta Hansteens vei 2 m.fl.

V130505: Aasta Hansteens vei 10. Mindre vesentlig endring av S-2016, Felt B  
Byggegrensen utvides mot sør, maksimal høyde økes og felles avkjørsel får justert linjeføring.

V140275: Endret regulering av snuplass i Tante Ulrikkes vei (vei 8010)

S-2016: Endret reguleringsplan for gnr.99 bnr.1 m.fl. gnr.100 bnr.1 m.fl gnr.101 bnr.30  
Stovner sentrum - tomt for offentlige bygninger - byggeområde for boliger og forretninger, trafikkområder og friområder m.v.

S-4709: DEL AV FOSSUMVEIEN OG LINJEPARKEN VED STOVNER SENTER mm.

Detaljregulering for del av gnr. 99 bnr. 1, gnr. 100 bnr. 1 og 63, gnr. 101 bnr. 30, 104 og 138.

S-1401: Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.101 bnr.1 m.fl. - felt G i stadfestet reguleringsplan for Tokerudområdet.

S-1798: Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.99 bnr.3, gnr.100 bnr.1 m.fl. - Stovner sentrum med byggeområde for boliger og forretninger, tomt for offentlig bygninger, trafikk- område og friområde (felt D m.m. i Tokerudplanen).

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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



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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 400 000 Prisantydning

---

283 504 Andel av fellesgjeld

---

3 683 504 Pris inkl. fellesgjeld

---

#### **Omkostninger**

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

2 500 Gebyr avklaring forkjøpsrett

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

---

3 740 Omkostninger totalt

10 940 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 740 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 687 244 Totalpris. inkl. omkostninger

3 694 444 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 697 244 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 3 740

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Oppdragsansvarlig**

Danyal Razzaq  
Eiendomsmeglerfullmektig/Partner  
[danyal.razzaq@aktiv.no](mailto:danyal.razzaq@aktiv.no)  
Tlf: 919 22 699

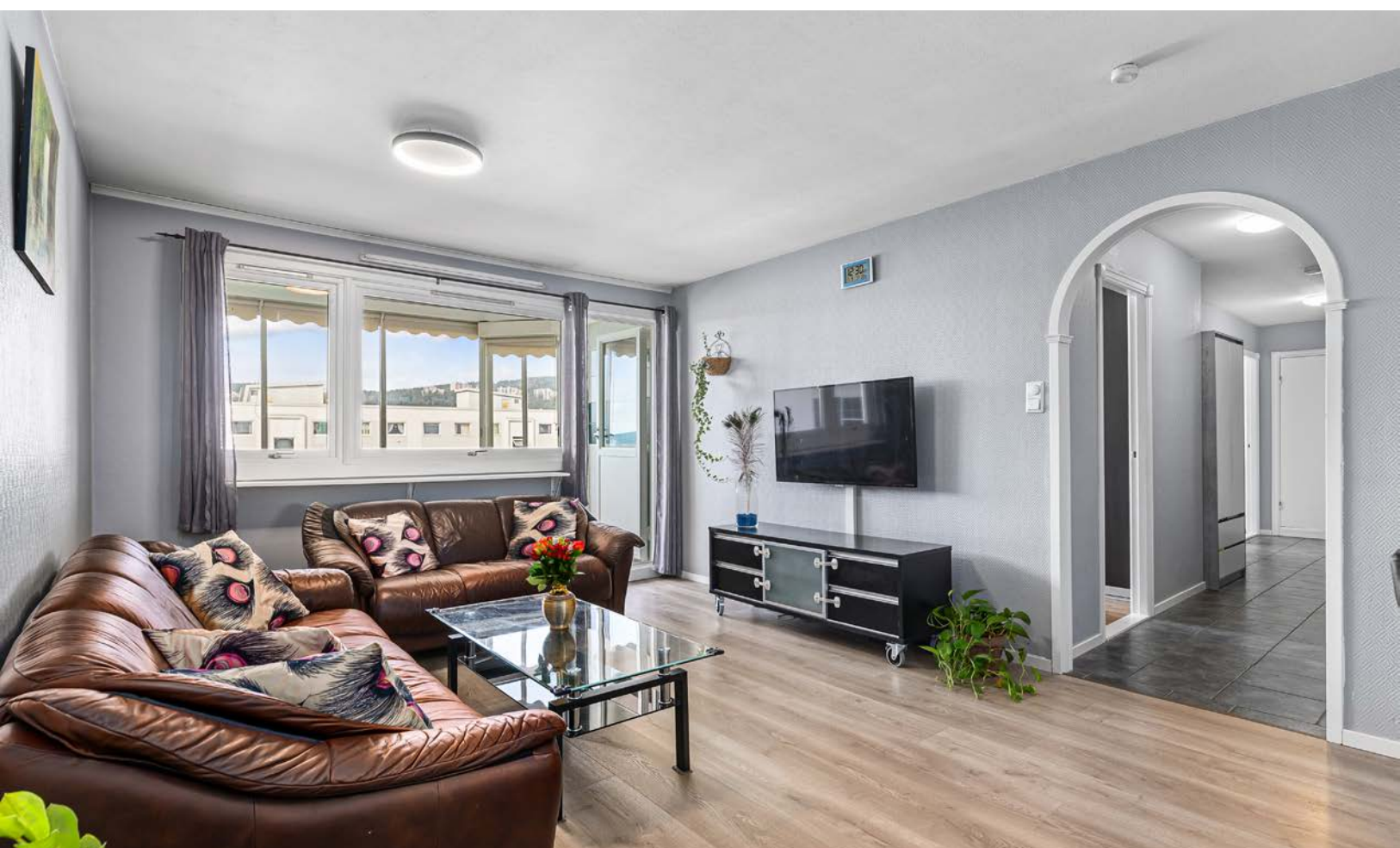
### **Ansvarlig megler**

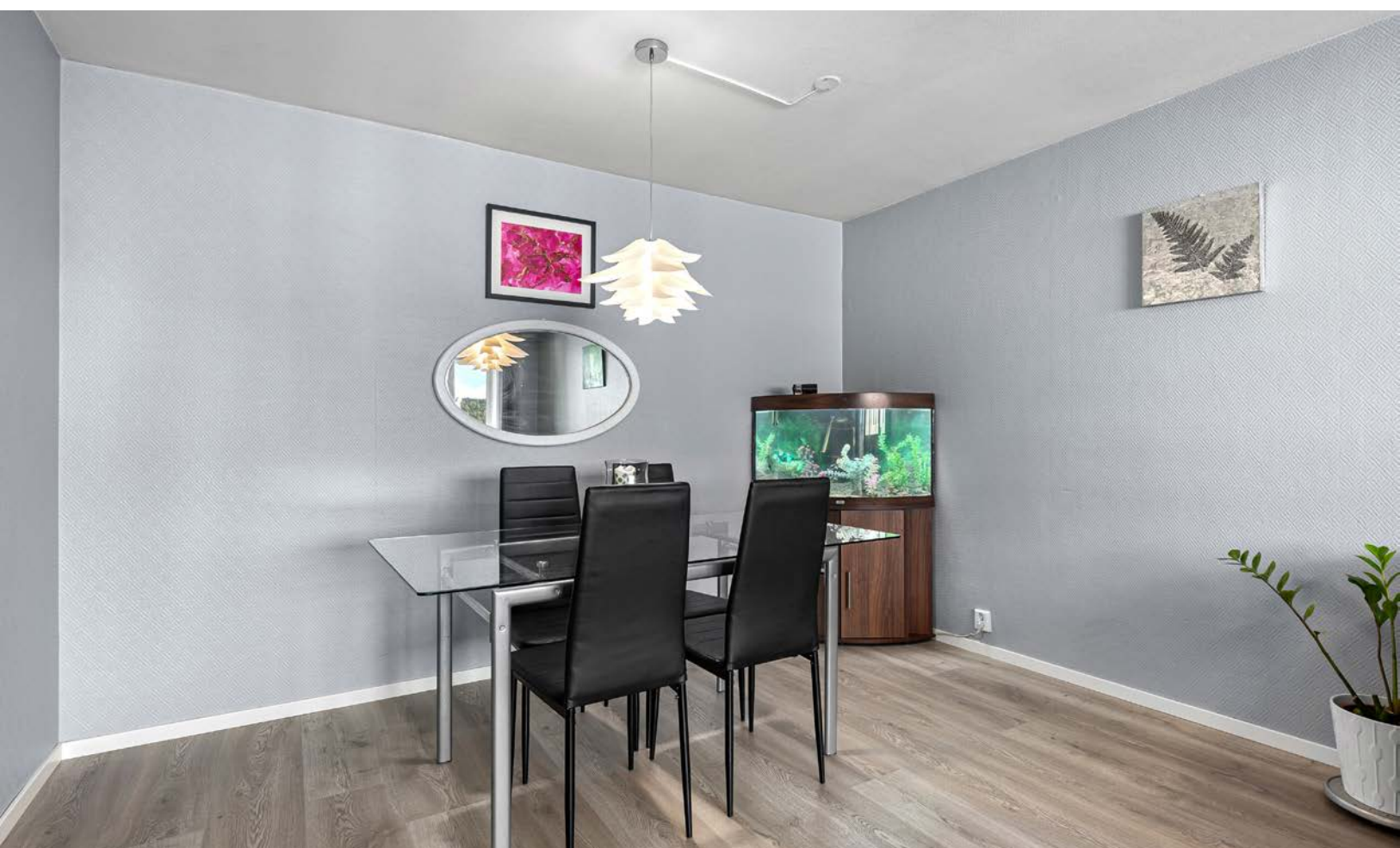
Eivind Braastad  
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF  
[eivind.braastad@aktiv.no](mailto:eivind.braastad@aktiv.no)  
Tlf: 986 30 821

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

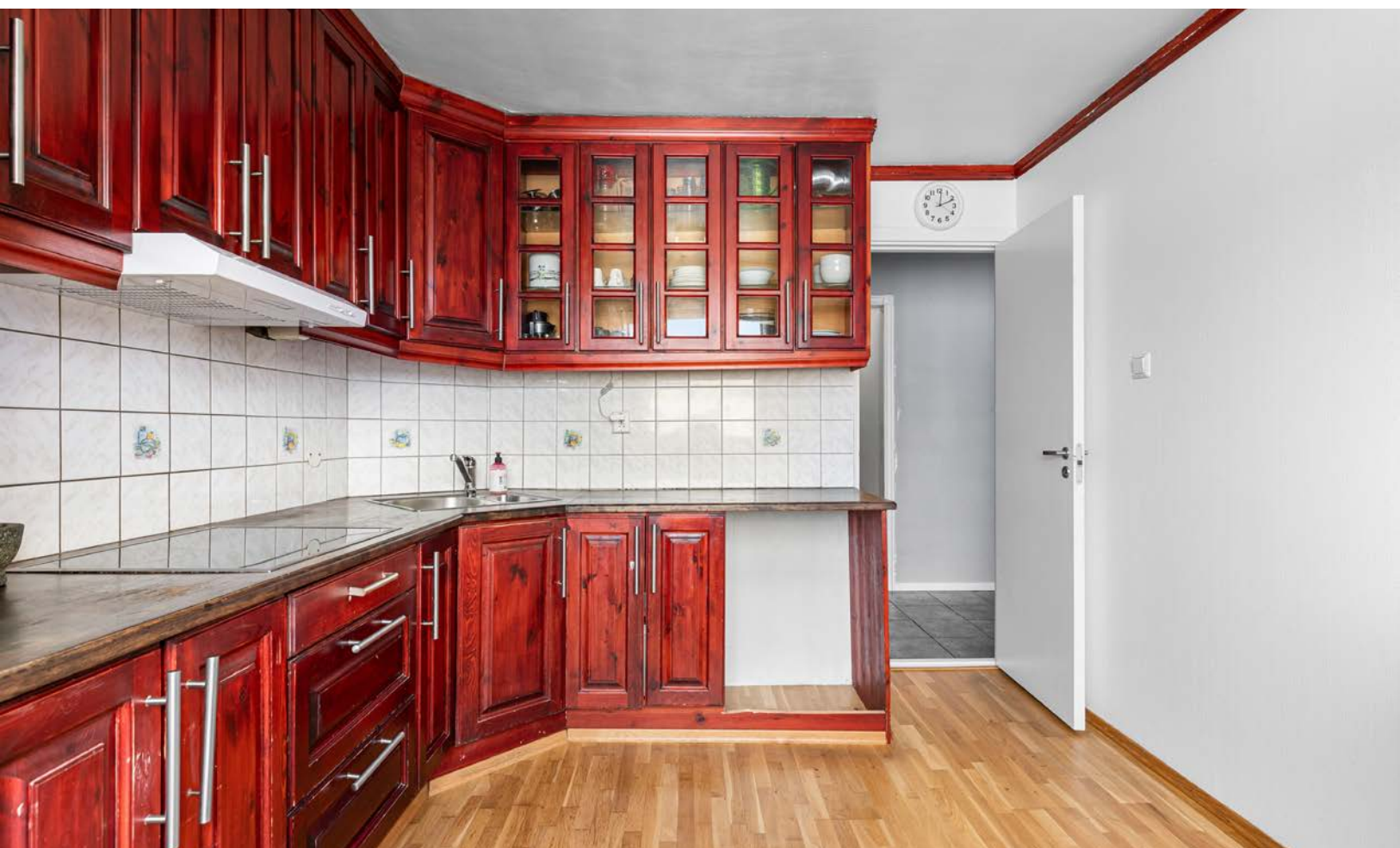
**Salgsoppgavedato**

18.09.2024



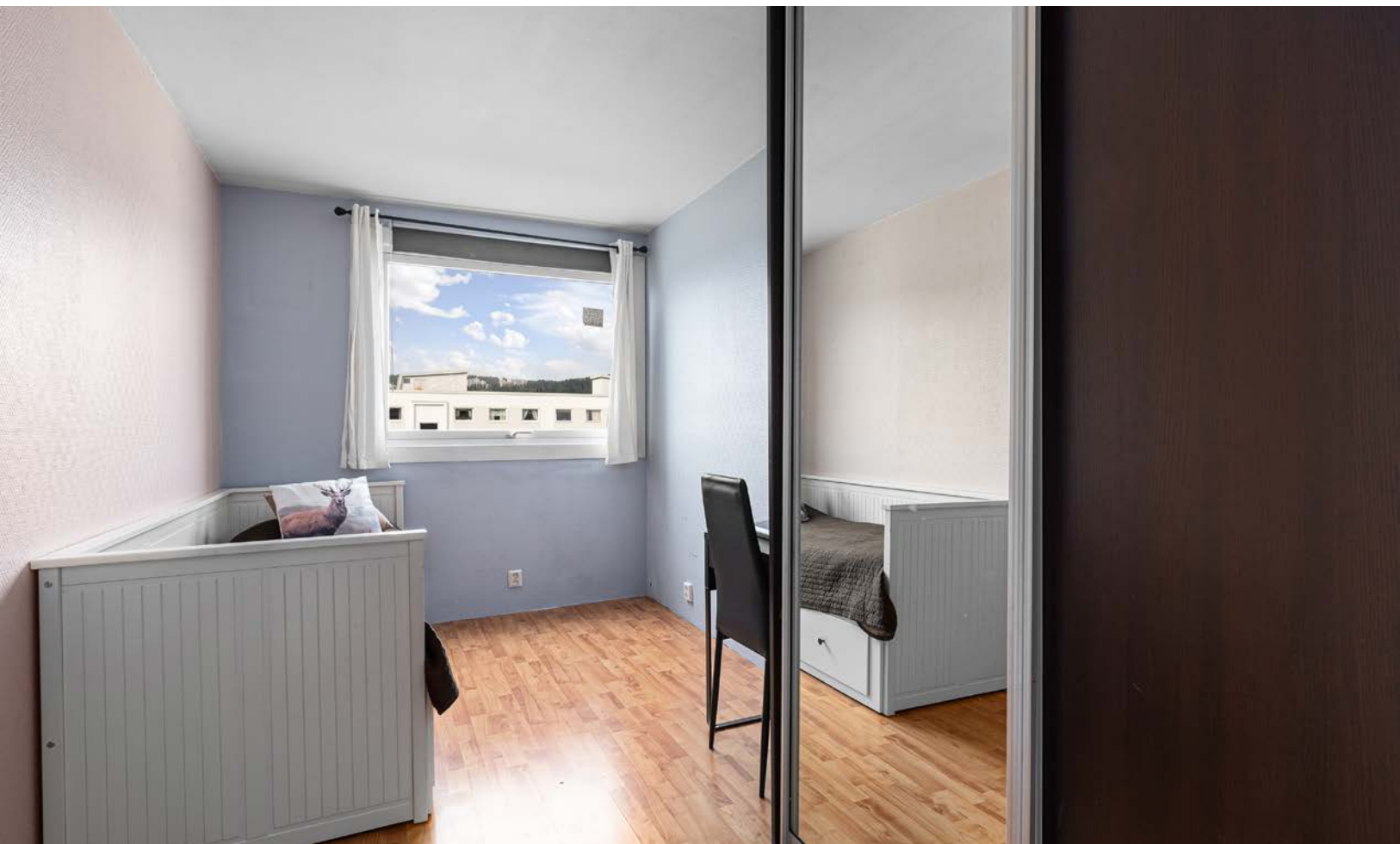
































# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Tante Ulrikkes vei 46 A, 0984 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 101, bnr. 57

# Andelsnummer 205

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m<sup>2</sup> BRA-i: 70 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.09.2024

Rapportdato: 14.09.2024

Oppdragsnr.: 14222-1027

Referansenummer: TP1823

Autorisert foretak: QAP Consulting AS

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

Qasim Amjid Perveez

[qasim.perveez@outlook.com](mailto:qasim.perveez@outlook.com)

410 05 375



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget bestod i å avholde tilstandsrapport av leilighet med Tante Ulrikkes vei 46 A.

3-roms andelsleilighet beliggende i høyblokkens 8. etasje av 9 etasjer og kjeller. Leiligheten som er gjennomgående består av entre, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til balkong på 8m<sup>2</sup> med fin utsikt og gode solforhold.

Leiligheten har laminat/parkett/fliser på gulv, malte strie vegoverflater, kjøkkeninnredning med profilerte fronter og bad/wc med flislagte gulv og vegger.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod, samt bruk av felles sykkelbod. I følge eier har boligen eksklusivt bruks rett på en garasje plass, men det er ikke fremvis noe dokumentasjon på det.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje. Badet er flislagt uten varmekabler. Flisarbeidet har en del avvik på overflater. Forøvrig er badet ikke dokumentert på membran, rørlegger og EL-arbeider.

Eldre kjøkkeninnredning fra 2000 med nye/eldre hvitevarer og ventilator.

EL-anlegget fra ukjent årgang. Takstingeniøren fikk ikke inspisert sikringsskapet grunnet manglene tilgang nøkkel. Vinduer fra 2017 og eldre panelovner.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befarung, uten åpning av konstruksjoner/bygningsdeler. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten.

Helhetsvurdering av leiligheten er at det er påregnelig med total oppussing av hele leiligheten. Kjøper gjøres oppmerksom på det.

Hoved konstruksjon og fellesarealer er ikke beskrevet, og det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget.

Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til borettslagets felles bygningsmasse er ikke satt.)

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte/ lakkerte trevinduer med isoler glass. Glass er stemplet med produksjonsår 2017.  
Luftespalter i vindusramme

Rammefargen (hvit)

Entredør type B-30/db35 som er brann- og lydklassifisert.

Merknad: Normal bruksslitasje, og enkelte sår.

Innglassetbalkong med skyvevinduer ikke isolerglass. Overflatene består av laminat og fliser på veggene.

Antatt dekke i betong. På befaringdagen er balkongen fylt opp med esker.

høyde fra gulvet til vinduskanten er 0,9 m.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet:

Består av fliser og laminat.

Vegg:

Består av betong og gips. Overflatene er mat strie.

Himling:

Består av betong som er mslt i hvitt farge.

Overflatene bærer preg av bruks - og slitasjemerker.

Etasjeskiller i betong.

I stue er det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 29 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 6 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.

Eldre dører malt i hvitt farge.

VÅTROM

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### Bad

Badet er av eldre årgang, og det finnes ingen dokumentasjon på eventuelle oppussings- eller rehabiliteringsarbeider som er blitt utført i senere tid. På generelt grunnlag er det vanskelig å besiktige badet på grunn av møblemang. Det er plass til vaskemaskin, men avløpskoblingen bør etableres. Badet er av eldre årgang, og plutselige skader kan oppstå. Det anbefales å beholde dusjkabinett. Kjøper må regne med at badet står overfor totalrenovering i nærmeste fremtid. Flisene er av eldre årgang.

Himlingen har spotter intaket.

Flisene er av eldre type.

Innredning:

vask med skuffer og skap med speil.

Toalett og dusjkabinett

Avtrekk tilkoblet byggets felles avtrekkskanal.

Ingen tilluft inn til badet.

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra /gang uten å påvise unormale forhold. Det er utført fuktmåling, visuelt sett etter misfarging og lukt etter muggluktt.

Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning type Ikea med (rød/meron) profilerte/glatte fronter, flere overskap med fronter i glass, benkeplater i heltre, rustfri oppvaskum uten avrenningsplate, ventilator i stålhette uten kullfilter, opplegg for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.

Kjøkkenventilator uten kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Variierende årgang. Vannrør i kobber fra byggeår, kobber med plastkappe.

Hoved-/stoppekran lokalisert i badet ved toalett.

Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må

utføres av en rørlegger.

Vurderte avløpsrør er de som er internt i

leiligheten og synlige, som i

kjøkkenbenken og servant skapet på badet.

Skjulte felles avløps

stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder.

Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Ventilasjon er antatt fra byggeåret. Tilluft gjennom ventiler over vinduene og avtrekk fra byggets fellesavtrekkskanal.

Leiligheten får varmtvann fra antatt fjernvarme.

Ukjent plassering og heller ikke del av boligen (innvendig)

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan

ikke sammenlignes med en kontroll utført av

offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller

registrert elektrovirksomhet, og en

bygningssakkyndig har verken

kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede

og begrensede kontrollen som forskriften

inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler

som en slik forenklet

undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor

oppmerksom på denne risikoen, og søk videre

veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av

registrert

elektrovirksomhet.

På befaringstidspunktet hadde ikke selgeren

nøkkelen til sikringsskapet, og derfor kunne ikke

takstingeniøren inspisere det

Boligen røykdetekor i taket (gangen og stua).

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

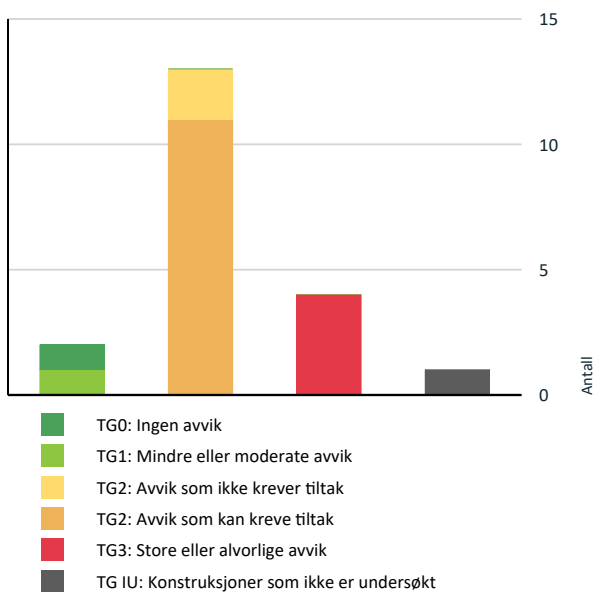
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

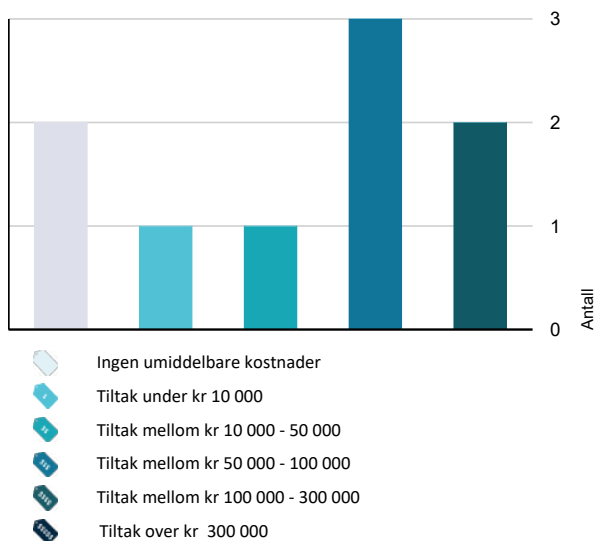
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av andelen/leiligheten da objektet er en del av borettslag. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger sam vinduer, dører og balkong som disponeres av denne boligen.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Våtrom > 8 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 8 > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 8 > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 8 > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 8 > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 8 > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 8 > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ⓘ TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1970

## UTVENDIG

### ! TG 2 Vinduer

Malte/ lakkerte trevinduer med isoler glass. Glass er stemplet med produksjonsår 2017. Luftespalter i vindusramme

Rammefargen (hvit)

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Værslitte vinduer og dører fra nyere tid.

Terrassedøren og et vindu i stuen har karm og rammer i tre fra nyere tid byggeperioden, men med glass som er skiftet ut senere.

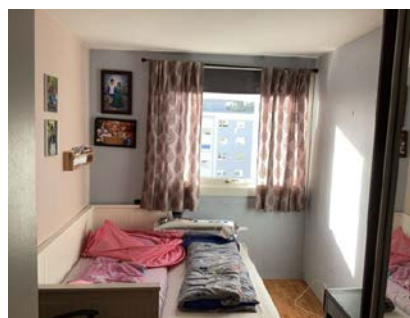
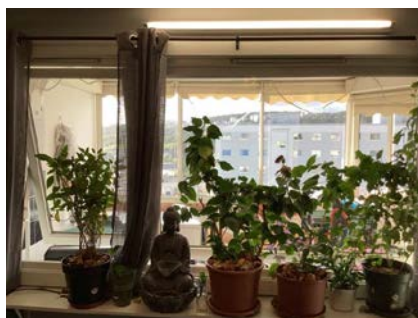
Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter, og det utelukkes ikke at det kan forekomme punktert glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Anbefaler å smøre åpningmekanismer eller ytterligere undersøkelser på hvilken tak som gir optimal gange.

To av vinduene "butter" i vinudskarmen. Anbefaler ytterligere undersøkelser



### ! TG 2 Dører

Entredør type B-30/db35 som er brann- og lydklassifisert.  
Merknad: Normal bruksslitasje, og enkelte sår.

#### Vurdering av avvik:

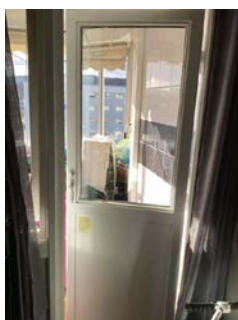
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Både inngangsdøren og balkongdøren bærer preg av bruks- og slitasjemerker.

#### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglassetbalkong med skyvevinduer ikke isolerglass. Overflatene består av laminat og fliser på veggene. Antatt dekke i betong. På befaringsdagen er balkongen fylt opp med esker. høyde fra gulvet til vinduskanten er 0,9 m.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

TEK17 § 12-15 omhandler utforming av rekkverk.

(3) sier følgende: Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er innenfor 10,0 m.

Det er værslippte markiseduker.

Det er også registrert bom på enkelte flisene.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Bygningsdelen er del av byggets fellesareal. Ytterligere undersøkelser anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Gulvet:

Består av fliser og laminat.

Vegg:

Består av betong og gips. Overflatene er mat strie.

Himling:

Består av betong som er mslt i hvitt farge.

Overflatene bærer preg av bruks - og slitasjemerker.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater med normal brukslitasje/slitasje. Det ble registrert bom (hulrom) og sprekkeformasjoner på enkelte av gulvflisene i entre og kjøkken.

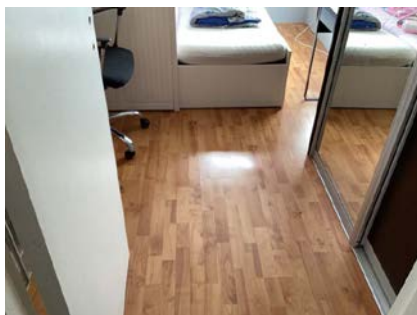
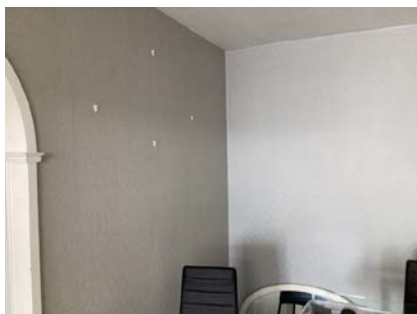
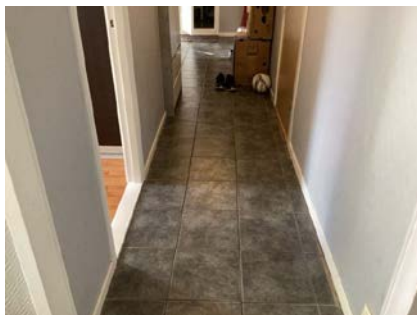
# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing og oppgradering må påregnes ved et eierskifte.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



**TG 2** Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

I stue er det målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 29 mm høydeforskjell over en lengde på ca. x m.

Målepunkter er tatt punktvis i hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.

## Vurdering av avvik:

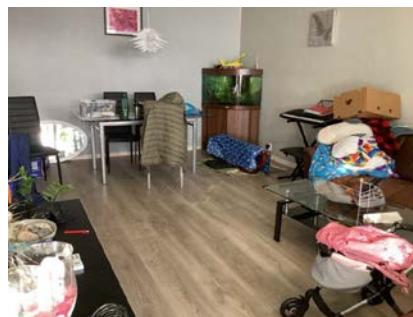
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man regne med skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa, samt annet løst på befaringstidspunktet, som opptar en del av gulvarealet i boligen.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Måling i stue

## **TG 2** Innvendige dører

Eldre dører malt i hvitt farge.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er påvist andre avvik:

Enkelte dører tar i karmen. Den ene døra mangler håndtak og låsekasse. Dørene har bruks- og slitasjemerker. Badedørsdøra har svelling.

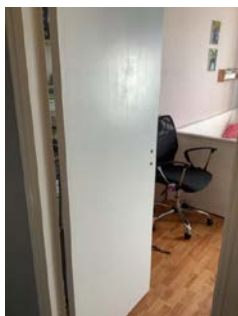
## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Enkelte dører må justeres.

Det er påregnelig å skifte enkelte dører.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Fuktskade på baderomsdøren.



## VÅTROM

8 > BAD

Generell

Badet er av eldre årgang, og det finnes ingen dokumentasjon på eventuelle oppussings- eller rehabiliteringsarbeider som er blitt utført i senere tid. På generelt grunnlag er det vanskelig å besiktige badet på grunn av møblemeng. Det er plass til vaskemaskin, men avløpskoblingen må etableres. Badet er av eldre årgang, og plutselige skader kan oppstå. Det anbefales å beholde dusjkabinett. Kjøper må regne med at badet står overfor totalrenovering i nærmeste fremtid.



8 > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Flisene er av eldre årgang.

Himlingen har spotter intaket.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Heksesot/støvkondens på overflate

Det er registrert sot over døra antatt pga. varmeovn/stråleovn. Flere av flisene

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.





# Tilstandsrapport



## 8 > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Flisene er av eldre type.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



## 8 > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Opprettholde dusjkabinett er nødvendig.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## 8 > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning:  
vask med skuffer og skap med speil.  
Toalett og dusjkabinett

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondens på toaletsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.
- Det er avvik:

Dusjkabinett trenger justering. Er ikke festet godtnok

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser og utbedring.



## 8 > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Avtrekk tilkoblet byggets felles avtrekkskanal.  
Ingen tilluft inn til badet.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



## 8 > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra /gang uten å påvise unormale forhold. Det er utført fuktmåling, visuelt sett etter misfarging og luktet etter mugglukst.

Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



## KJØKKEN

## 8 > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning type Ikea med (rød/meron) profilerte/glatte fronter, flere overskap med fronter i glass, benkeplater i heltre, rustfri oppvaskkum med avrenningsplate, ventilator i stålhette uten kullfilter, opplegg for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

# Tilstandsrapport

Eldre innredning som ble montert for ca. 20 år siden med normal bruksslitasje, slitasje, svelling og som mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Som blant annet automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt.

Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringdagen. I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger:

- kjøkkeninnredninger 20-60 år.
- blande batterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid 15 år.
- avtrekksviftr anbefales skiftet ut etter 15 år.

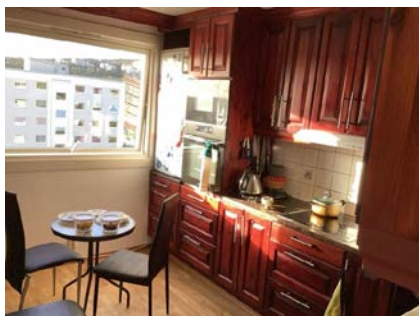
Kjøkkenet mangler en skapdør på underskap (under vasken). Enkelte skuffene har treg gange og bør sjekkes ytterligere. De fleste håndtakene bør byttes på skuffene og skapene.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Andre tiltak:
- Påviste skader må utbedres.

Utskifting/utbedring av kjøkkenet må påregnes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 8 > KJØKKEN

### TG 3 Avtrekk

Kjøkkenventilator uten kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Avtrekksvifte er ikke tilkoblet noen form for avtrekkskanal. Avtrekksvifte er heller ikke av typen med kullfilter. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Eldre ventilator. Opprinnelig avtrekk er plassert inne i overskap.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Ventilatoren må skiftes.

Det bør etableres avtrekkskanal som er koblet til veggventilen mot vindet, eller alternativt bør det monteres avtrekksvifte med kullfilter. Kjøkkenet fungerer med disse avvikene.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 3 Vannledninger

# Tilstandsrapport

Variierende årgang. Vannrør i kobber fra byggeår, kobber med plastkappe.  
Hoved-/stoppekran lokalisert i badet ved toalett.

Rørnettet i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.
- Det er irr på rør.

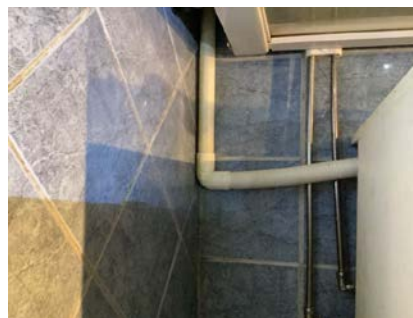
Det ble registrert drypp fra stoppekrane i leiligheten (badet).

#### Konsekvens/tiltak

- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.
- Vannrør må skiftes.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Anbefaler å utbedre drypp fra stoppekrana

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



#### ! TG 2 Avløpsrør

Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det bør etableres sluk / avløp til vaskemaskinen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt.

Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.

Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.



#### ! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon er antatt fra byggeåret. Tilluft gjennom ventiler over vinduene og avtrekk fra byggets fellesavtrekkskanal.

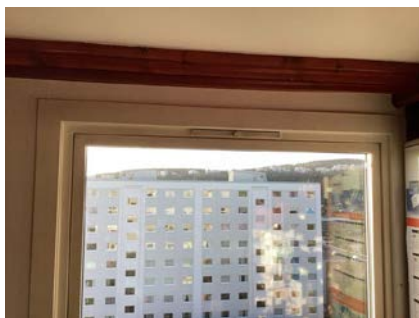
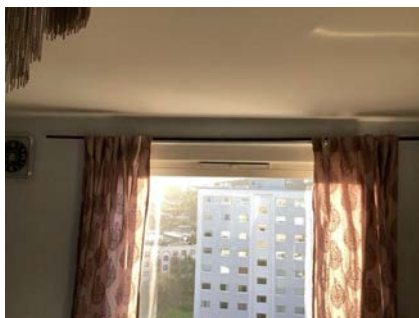
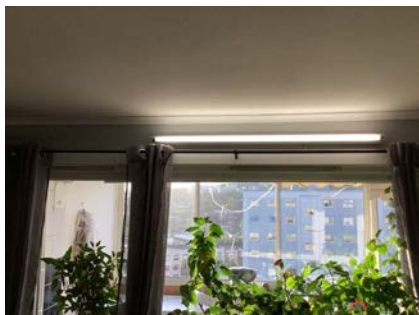
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

#### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

# Tilstandsrapport



## ! TG IU Andre VVS-installasjoner

Leiligheten får varmtvann fra antatt fjernvarme. Ukjent plassering og heller ikke del av boligen (innvendig)

## ! TG 3 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

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

På befaringstidspunktet hadde ikke selgeren nøkkelen til sikringskapet, og derfor kunne ikke takstingeniøren inspisere det

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.  
**0 Eieren klarer ikke å svare på det. Takstingeniøren kan heller ikke gjøre vurdering grunnet ikke tilgang til sikringskapet.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
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?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

# Tilstandsrapport

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

**Nei**

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

**Ja**

## 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?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

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 På badet er det noen kabler kun i wago. bør undersøkes.**

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Selger hadde ikke nøkkelen til sikringsskapet.



 TO 0 **Branntekniske forhold**

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

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

Boligen røykdetektor i taket (gangen og stua).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



# Tilstandsrapport



# 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 målbar 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?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
8	70		8	78	
<b>SUM</b>	<b>70</b>		<b>8</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>78</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
8	Gang , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad , Bod	Bod i kjeller	Innglasset balkong

### Kommentar

Bod i fellesområde (kjeller), men var ikke mulig å måle pga. boden var fullt opp.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2024	Qasim Amjid Perveez	Takstingeniør
	Vijayan Nadesan	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	101	57		0	47241.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Tante Ulrikkes vei 46 A

### Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Fossumsletta Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FOSSUMSLETTA BORETTSLAG	951151513			Nadesan Vijayan

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

205

### Kommentar

Ukjent for enheten.

## Årsregnskap

Regnskapsår	2023	Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		11 014 663	Samlet innskuddskapital:	6 230 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	5 785 489	Langsiktig gjeld (+):	+ 116 611 462
Disponible midler:		5 229 174	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	122 841 462

### Kommentar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på (Område og kommune). Kort vei til daglige servicetilbud, barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon. Gangavstand til offentlig kommunikasjon med hyppig avganger med tog og buss. Umiddelbar nærhet til servicetilbud, handelssenter (Stover senter) med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Kort vei til fine tur- og rekreasjonsmuligheter

### Adkomstvei

Eiendommen har ikke adkomst via veg, bare over gangsti.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Trivelig og barnevennlig opparbeidede fellesarealer med asfalterte og steinlagte internveier, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon vedrørende andre forhold.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 875 000	2011

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TP1823>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1009240097	
<b>Selger 1 navn</b>	
Vijayan Nadesan	
<b>Gateadresse</b>	
Tante Ulrikkes vei 46A	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0984
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1009240097

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: VN

1

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	2013 Byttet ut vasken med skap i baderommet. 2014 Byttet ut dusjkabinett. 2022 Byttet ut vegg varmevifte.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Opplevde tett i sluk. Viktig å bruke avløpsrensere hver tredje måned for å unngå bli tett.
-------------	--

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Borettslag byttet ut utvendig ventilasjon og baderom ventilasjon. Målerbytter er utført av Hafslund nett i 2017
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Malt kjøkken vegg og tak, bod rom vegg og tak og alle dører i 2024. Ny kjøkken vifte i 2024. Malt innvendig vegg og tak i 2022. Ny taklampe stua, kjøkken og store soverommet i 2022. Nytt laminatgulv på stua i 2022. Byttet ut Intrigert mikrobølge og stekeovn i 2021 Nytt Parkett gulv i kjøkkenet 2020. Borettslag byttet ut tre vinduer i 2016. Lagt vegg trepanel balkong på ene side. Fast monterte Garderobeskap i to soverommet fra Garderobemannen i 2013, fikset med egeninnsats.

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja



## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1009240097

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vijayan Nadesan	abd52ae926f5e040d4f569c 1a5d9c53a3a1b85b5	11.09.2024 08:35:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1009240097

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

# Husordensregler for Fossumsletta

## Borettslag

Vedtatt på ordinær generalforsamling 22. mai 2024.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under ulike forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles husordensregler, og disse reglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget.

Husordensreglene for borettslag inneholder bestemmelser om bruken av vårt fellesareal, og er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget. Husordensregler viser også til noen av vedtektene for borettslag som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar.

Andelseieren er ansvarlig for at husordensreglene og vedtekter gjøres kjent for og blir overholdt av husstandsmedlemmer, besøkende, leietakere, og andre som gis adgang til leiligheten.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av pliktene i borettslaget og at vesentlig eller gjentagende brudd på husordensreglene anses som mislighold etter borettslagets vedtekter og borettslagsloven. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører utilbørlig atferd, herunder ved skjellsord, spytting eller annen atferd forulempe, eller skade for de øvrige andelseierne. Etter straffeloven § 265 kan dessuten skjellsord eller annen grovt krenkende ordbruk eller atferd være straffbart.

### FELLESAREALENE

- Vis hensyn til dine naboer under opphold på fellesarealene. Alle beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig i borettslaget, inklusive fellesarealene.
- Det er ikke lov til å benytte engangsgrill i fellesarealene, med unntak av anviste plasser. Borettslaget har egen grill som kan benyttes, og som etter bruk må rengjøres og settes tilbake.
- Det er ikke lov til å røyke sigaretter i fellesarealene, herunder i kjellerbodene og ved inngangsdøra
- Det er ikke lov til å spille høy musikk i fellesarealene.
- Alle må rydde etter seg ved bruk av fellesarealene. Dette inkluderer å plukke opp og ta med seg søppel som snus, tyggis, matrester og knust glass. Det er ikke tillatt å kaste søppel utfor leilighetene.
- Det er ikke tillatt å henge, riste eller luften tøy på fellesterrasser eller fellesareal. Småvask kan tørkes på egne terrasser/balkonger så sant det benyttes lave tørkestativer.
- Bruk av åpen flamme i fellesarealene, er ikke tillatt.

- Det må være frie rømningsveier i tilfelle behov for evakuering. Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander som f.eks. barnevogner, sykler, poser, leketøy, motorsykler, andre sportsartikler, eller lignende i fellesområdene der de kan blokkere rømningsveier, inngangspartiet til andre naboer, m.m.
- Det er ikke tillatt å henge gardiner i balkongene, balkongene må heller ikke brukes som lagringsplass.
- Ta godt vare på fellesarealer og andre fellesanlegg/utstyr i borettslaget. Skader påfører borettslaget, og dermed beboerne, unødvendige kostnader
- Sjøppel må ikke settes fra seg i fellesarealer i påvente av at det skal kastes.
- Bildekk kan ikke lagres i fellesgarasjen på grunn av brannfare. Den enkelte andelseiere må selv finne lagringsplass.
- 

## **REGLER OM RO I LEILIGHETEN**

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00 på hverdager, men fra kl. 24.00 på lørdager. Banking, boring og annet støyende arbeid o.l. er ikke tillatt i tiden fra kl. 19:00 til 08.00 på hverdager eller på søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager, ei heller etter kl. 16.00 på lørdager og dager før lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager.

Musikkøvelser er ikke tillatt på søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager eller mellom kl. 19.00 og kl. 08.00 på hverdager, og etter kl. 17.00 på lørdager.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med borettslagets styre og med samtykke fra beboerne i nærmest liggende leiligheter.

Aktivitet som støyer mer enn vanlig, og som kan tenkes å være sjenerende for naboer, så som spill av instrumenter, kan kun drives dersom borettslagets styre og naboene i de nærmest liggende leiligheter har samtykket.

## **SØPPEL - AVFALL**

Husholdningsavfall skal kastes i søppelhusene og all søppel skal være godt innpakket. Følg bruksanvisningen fra Oslo kommune.

Papir- og glassavfall kastes i spesialhusene i borettslaget. ( glass kastes i egne beholdere ved Fossumveien

## **BAD, WC, KRANER, LEDNINGER OG LUFTING**

Ved utbedring av våtrom skal en godkjent våtromsbedrift utføre arbeid i våtrom. Dokumentasjon på godkjent våtromsbedrift skal sendes til styret uoppfordret før oppstart på prosjekt. Arbeid i våtrom skal dokumenteres utført av profesjonelle tiltak med

samsvarserklæring, sjekklister på utførelse, plantegninger og tekniske tegninger for VVS, membran, og el installasjoner i tillegg FDV dokumentasjon.

### **ØKONOMISK KOMPENSASJON**

Styret i borettslaget eller den styret bemyndiger kan pålegge andelseiere/ fremleietakere å kompensere ekstraavgifter som vedkommende påfører borettslaget gjennom manglende dugnadsinnsats, forsøpling og manglende søppelhåndtering og skade/ hærverk på borettslagets eiendom.

Styret i borettslaget skal i forbindelse med dugnad og forsøpling, gi et skriftlig varsel før kravet om kompensasjon fremsettes. Den ansvarlige for angjeldende leilighet har krav på å motta/ eller bli påvist dokumentasjon for det påståtte avviket.

Dersom det blir oppdaget forsøpling, herunder avsetting av møbler, eller at Brl må bestille ekstra vask på grunn av urinlukt, avføring, og oppkast i oppgang vil den ansvarlige andelseier bli belastet for en sum på 2500,- kr hver gang det oppdages.



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
TRONDHEIMSVVEIEN 5<sup>III</sup> \* OSLO 1

**KOPI**

Oslo, den 17. 7. 1972.

KA/GK.

**FERDIGATTEST**

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 101. bnr. 57. Tokerud, Felt G. Blokk 46.

Arbeidsr. art

**Nybygg.**

Bygningens art

**Boligblokk.**

Byggherre

**Nils S. Stiansen. Hoffsvveien 30. Oslo 2.**

Byggemelder

**Arkitekt L. Skjelbred. Hoffsvveien 30. Oslo 2.**

Ansvarshavende

**Byggmester. Nils S. Stiansen. Hoffsvveien 30. Oslo 2.**

Journalnr.

67/2041.

Avsluttende synsforretning

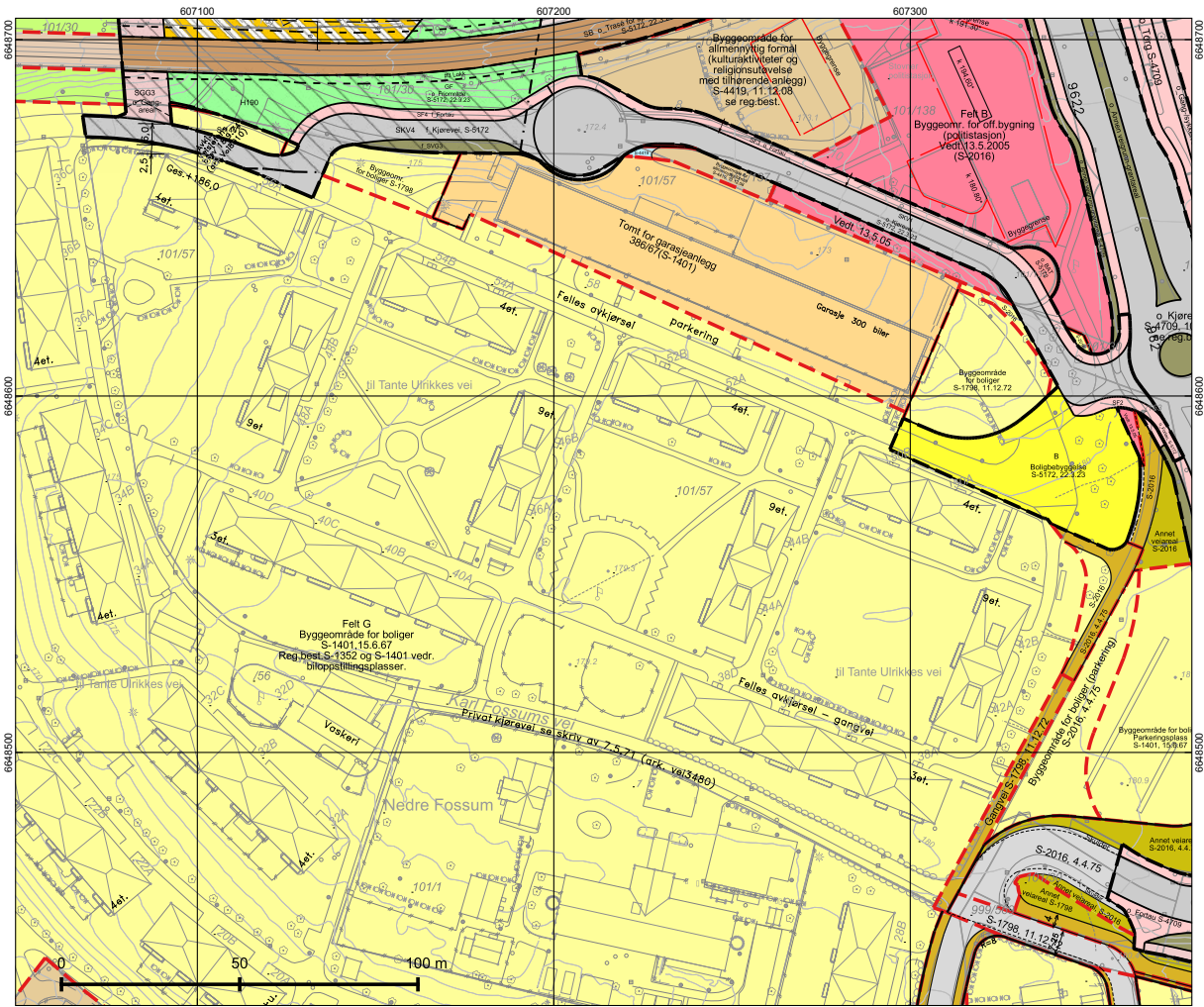
11.2.1971.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Distriktingenior

**Kr. Andersen.**



\* = regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

**Oslo**

Dato: 10.09.2024  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvvidtansse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3  
 Adresse: TANTE ULRIKKES VEI 46A

---

Gnr/Bnr: 101/57  
 PlottID/Best.nr: 323892/ 86498175

Deres ref.: 13376/ EIBR@MSAKTV

---

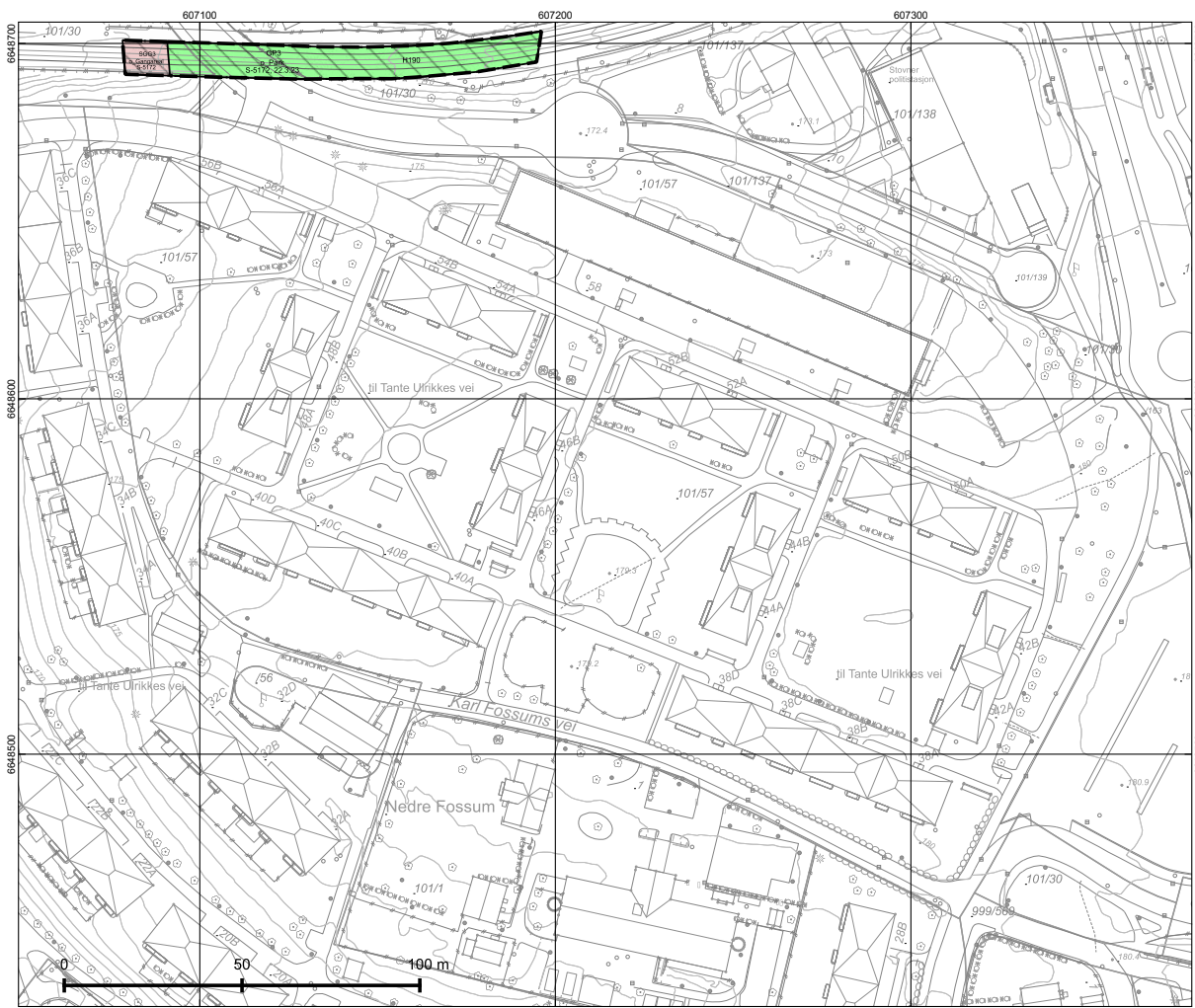
Kommentar:

**Reguleringskart**



- Kartutsnittet gjelder vertikalkniv 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalkniv 3
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Det er ikke registrert naturangfold innenfor kartutsnittet.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

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

Se tegnforklaring på eget ark



\* = regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <b>Oslo</b>	
Dato: 10.09.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 Adresse: TANTE ULRIKES VEI 46A	
Gnr/Bnr: 101/57 PlottID/Best.nr: 323892/ 86498175	
Deres ref.: 13376/ EIBR@MSAKTV	
Kommentar:	
<b>Reguleringskart</b>	
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2. – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Det er ikke registrert naturangfold innenfor kartutsnittet. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtsituasjon. Planens originale vedtidskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.	
Se tegnforklaring på eget ark	



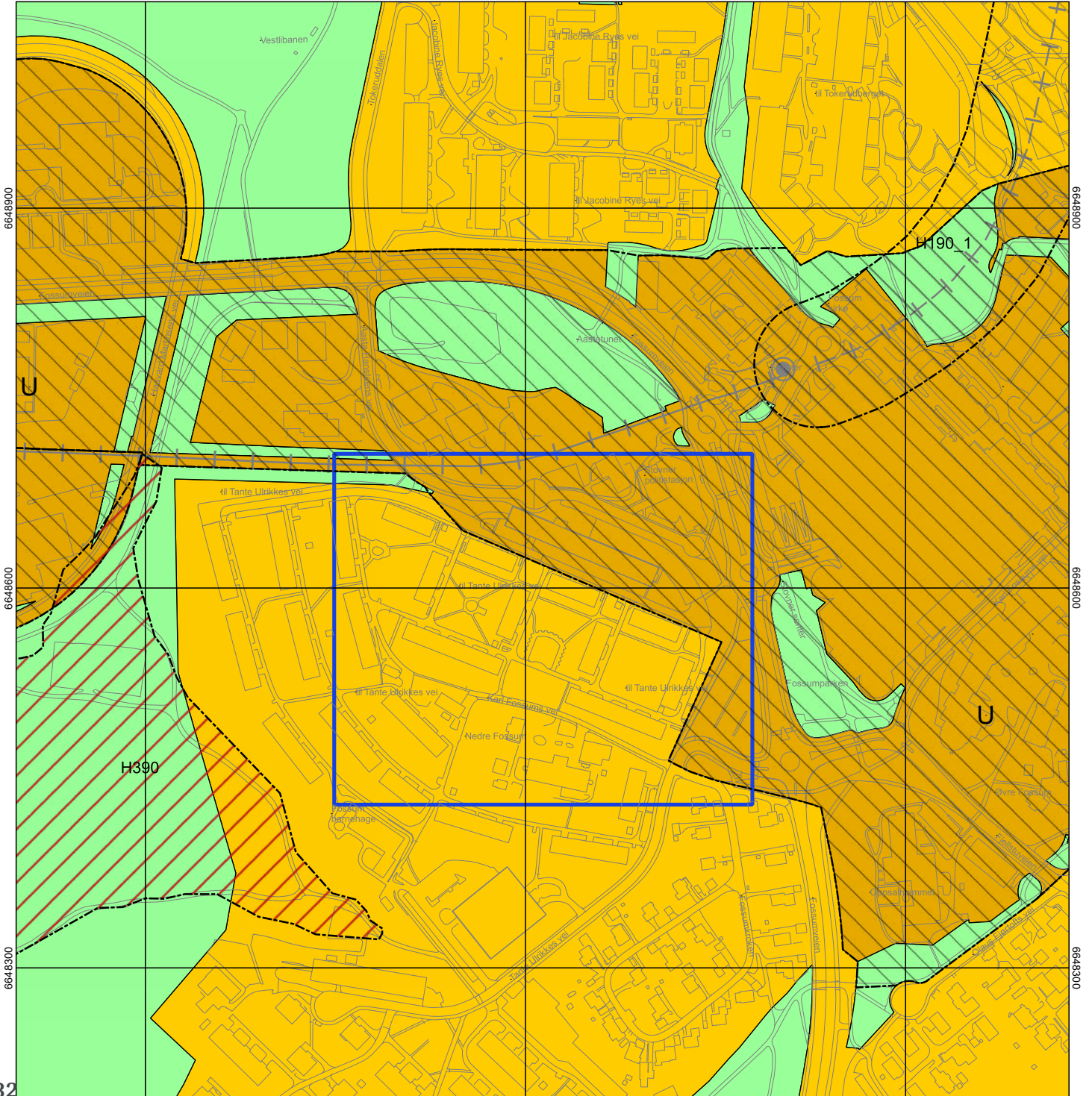
## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Frisiktlinje
	161 - Helse- og sosialinstitusjon		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	170 - Privat institusjon		
	190 - Garasje		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Avkjørsel
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder/bankett		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1169 - Annen offentlig eller privat tjenesteyting		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2013 - Torg		
	2014 - Gatetun		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	3040 - Friområde		
	3050 - Park		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		









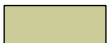
















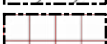

606900

607200

607500

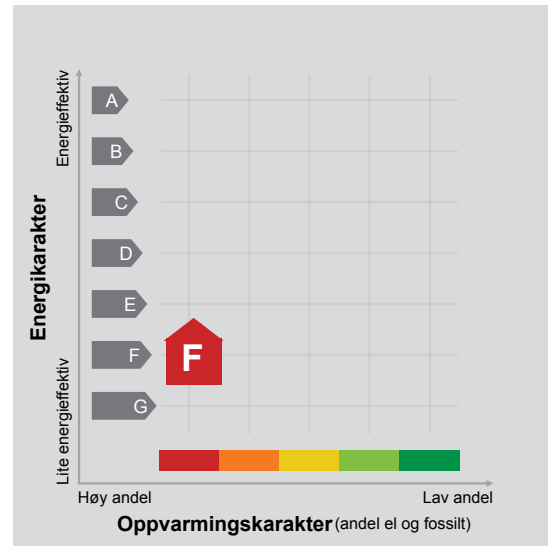


## Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging

# ENERGIATTEST

Adresse	Tante Ulrikkes vei 46A
Postnummer	0984
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	101
Bruksnummer	57
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80831757
Bruksenhetsnummer	H0802
Merkenummer	Energiattest-2024-23121
Dato	11.09.2024



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

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

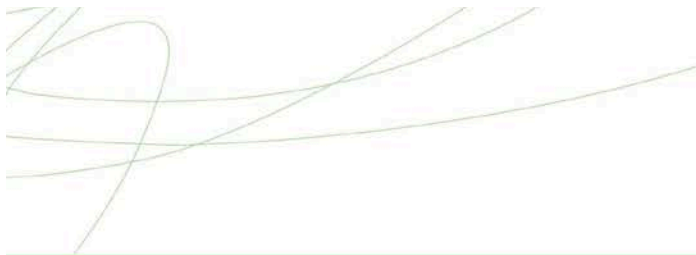
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Etterisolering av yttervegg**

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

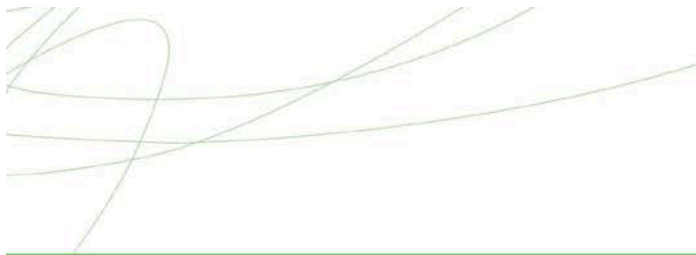
- **Spar strøm på kjøkkenet**

- **Følg med på energibruken i boligen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1970
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	79
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Olje

**Ventilasjon** Mekanisk avtrekk





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbånd kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Brukertiltak

### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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



**Tiltak 11: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

**Tiltak 12: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

**Tiltak 13: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

**Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen**

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

**Tiltak 15: Tiltak utendørs**

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

**Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

**Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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



Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

**Adresse:** Tante Ulrikkes vei 46A  
0984 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Danyal Razzaq

**Telefon:** 919 22 699  
**E-post:** danyal.razzaq@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre