

aktiv.



Bjørnåsveien 71, 1271 OSLO

**Familievennlig enderekkehus over
3 plan | Selveier | Usjenert
beliggenhet | Grønne omgivelser**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Torbjørn Skjøren

Mobil 913 52 399

E-post torbjorn.skjoren@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 500 000,-
Fellesgjeld:	Kr 49 310,-
Omkostn.:	Kr 139 370,-
Total ink omk.:	Kr 5 688 680,-
Felleskostn.:	Kr 5 094,-
Selger:	Mohammed Moazzam Hayat Samira Noreen Asif Gondal
Salgsobjekt:	Rekkehus
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2012
BRA-i/BRA Total	135/136 kvm
Tomtstr.:	12668 kvm
Soverom:	3
Antall rom:	5
Gnr./bnr.	Gnr. 187, bnr. 334
Snr.	24
Oppdragsnr.:	1009250036

Familievennlig enderekkehus over 3 plan | Selveier| Usjenert beliggenhet | Grønne

Velkommen til Bjørnåsveien 71 -Attr. Enderekkehus med god beliggenhet i barnevennlige omgivelser rett ved Bjørndal idrettspark. Boligen har en praktisk løsning fordelt over 3 plan. Boligen inneholder to stuer av god størrelse, kjøkken med plass til spisebord, to bad med dusjhjørne, og tre soverom. Det er god plass til oppbevaring i både innvendig og utvendig bod. Nabolaget ligger i grønne omgivelser med flere lekeplasser og nærhet til marka. Det er gode bussforbindelser som sørger for at man enkelt kan ta turen til Oslo sentrum. Her har du nærhet til flotte friluftsområder samt gode kommunikasjonsmuligheter til sentrum.

- Parkering på reservert utendørs parkeringsplass
- Idyllisk beliggenhet mot skogholt
- Vestvendt balkong og markterasse
- Flotte turmuligheter



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 135 kvm

BRA - e: 1 kvm

BRA totalt: 136 kvm

TBA: 32 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 45 kvm Bod, TV-stue, Kjellerstue, Toalettrom

1. etasje

BRA-i: 45 kvm Kjøkken, Bad, Stue, Gang

BRA-e: 1 kvm Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 45 kvm Bad, 3 Soverom, Trapperom

TBA fordelt på etasje

Underetasje

11 kvm Terrasse

1. etasje

21 kvm Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med laser avstandsmåler med nøyaktighet +/- 1mm. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Toalettrom, kjellerstue og TV-stue i kjeller er etablert, men disse rommene er ikke inntegnet i de originale byggesakstegningene.

For at nevnte rom i kjeller skal bli godkjent for varig opphold må det søkes plan og bygningsetaten om godkjenning.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

12668 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felles tomt med plen, busker og trær. Asfalterte adkomststier. Koselig markterrasse på ca. 11 m² ved inngangsparti. Den inngjerende tomten er en del av sameiets felles tomt.

Beliggenhet

Bjørnåsveien 71 har en fin beliggenhet i et barnevennlig nabolag på Bjørndal. Her er det nærhet til skoler, barnehager, idrettsanlegg, flere gode servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Eiendommen grenser til flotte, frodige grøntarealer. Det er kort vei gode tur- og rekreasjonsområder i Østmarka og ved Grønliåsen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning. Kjører du ved hjelp av GPS så vær litt oppmerksom. Du kan bli ledet til en annen adresse i nærheten. Det er ett kjent fenomen. Ring megler på 91352399 hvis problemer.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Seterbråten skole

Bygningssakkyndig

Niklas Lorentzen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 2012.

Betonggrunnmur. Taktekking av papp på flatt tak. Bindingsverksvegger med liggende bordkledning.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 09.04.2025 av Niklas Lorentzen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Vindu

Innvendig > Radon

Innvendig > Rom Under Terreng

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

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Innhold

2. etg: Bad, 3 Soverom, Trapperom

1. etg: Kjøkken, Bad, Stue, Gang, Utvendig bod

Underetasje: Bod, TV-stue, Kjellerstue, Toalettrom (bruken avviker fra byggemeldte tegninger hvor disse rommene ikke er tegnet inn).

Standard

Innvendig

Det er parkett på gulv. Malte vegger og himlinger. To innvendige trapper i lakkert treverk. Malte, glatte innerdører.

VÅTROM

To bad med flislagte vegg- og gulvflater. Malte himlinger. Plastsluk og synlig membran. Servant, toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Lys kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter og grå benkeplate i laminat. Integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Komfyrvakt og balansert avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

Balansert ventilasjon. Vannbåren varme via radiatorer. Elektrisk anlegg med sikringsskap og 13 kurser

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det er parkering på reservert utendørs parkeringsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring(35704), polisenummer 595628

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Området er et område med "moderat til lav" aktsomhetsnivå i følge kart fra NGU.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme via radiatorer. Forbruk faktureres direkte fra Hafslund (a conto). Hver leilighet har egen fjernvarmemåler og må tegne eget abonnement. Fjernvarmeforbruk (oppvarming/varmtvann) på Bjørnåsveien 71 var 27 162 kWh i 2025.

Informasjon om strømforbruk

Det er brukt 9538,38 kw/h for året 2025.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 500 000

Omkostninger kjøper

5 500 000 (Prisantydning)

21 030 (Andel av fellesgjeld)

5 521 030 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

138 020 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

139 370 (Omkostninger totalt)

151 270 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

154 070 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 660 400 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 672 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 675 100 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

For boliger hvor kommunen har mottatt boligverdi fra Skatteetaten, er eiendomsskattegrunnlaget for 2026 70 prosent av boligverdien. De fleste boliger har boligverdi fra Skatteetaten.

Mao: Er boligen du eier verdt mindre enn 7,25 millioner kroner, skal du sannsynligvis ikke betale eiendomsskatt for 2026.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 656 605 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 626 420 for år 2023

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

132/3512

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader, TV/bredbånd (altibox), offentlige avgifter, forsikring av bygningsmasse, betjening av fellesgjeld og forretningsførerdrift. Det er planlagt økning av fellesutgiften på ca 15 % løpet av første kvartal 2026.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 094

Andel Fellesgjeld

Kr 49 310

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Andel fellesformue

Kr 2 493

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Bjørnåsen Syd

Organisasjonsnummer

914048443

Om sameiet

Sameiet består av 30 seksjoner.

Sameiet Bjørnåsen Syd er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914048443, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 187 334

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Bjørnåsen Syd har ingen ansatte.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207809241

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,80%

Restsaldo 522 563,00

Innfrielsesdato: 30.10.2044

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208529579

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,80%

Restsaldo 789 346,00

Innfrielsesdato: 30.05.2045

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Styregodkjennelse

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Oslo Kommunes regler for båndtvang må overholdes hele året, og husdyr skal ikke luftes på sameiets fellesareal. Gressplener er bruksplener og skal ikke brukes som toalett for dyr. Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø. Hvis uhellet først er ute må plastposer benyttes. Styret har anledning til å nekte beboere retten til å holde husdyr hvis det/de er til alvorlig sjenanse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet vil gjennomføre 1-2 årlige dugnader. Det er pliktig oppmøte for alle sameiere (dvs minst 1 person pr hus). Styret skal kontaktes dersom det ikke er mulig å delta, da kan beboere bli pålagt andre oppgaver som kan løses ved en annen anledning. Styret kan også invitere til mindre dugnader ved behov i løpet av året.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 187, bruksnummer 334, seksjonsnummer 24 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/187/334/24:

06.01.2014 - Dokumentnr: 8567 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:29

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:331 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:331 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:331 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:331 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:331 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:331 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:331 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:331 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:331 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:331 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:331 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:331 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:331 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:331 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:331 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:331 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:331 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:331 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:331 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:331 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:332 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:332 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:332 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:332 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:332 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:332 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:332 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:332 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:332 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:332 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:332 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:332 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:332 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:332 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:332 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:332 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:332 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:332 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:332 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:332 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:332 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:332 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:332 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:332 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:332 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:332 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:332 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:333 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:333 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:333 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:333 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:333 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:333 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:333 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:333 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:333 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:333 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:333 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:333 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:333 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:333 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:333 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:333 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:333 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:333 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:333 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:333 Snr:20
Bestemmelse om fellesområde (lek) til felles bruk for gnr. 187 bnr. 29, 331, 332, 333,
34, 335, 336, 337 og 338 i henhold til reguleringsplan S-3118
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:334
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.2014 - Dokumentnr: 78927 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Selvaag Bolig Bjørnåsen Syd li AS

Org.nr: 992 587 725

Bruksrett til 25 parkeringsplasser

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Transport av 1 parkeringsplass til gnr. 187 bnr. 334 snr. 2

Diverse påtegning

Transport av 1 parkeringsplass til gnr. 187 bnr. 334 snr. 7

Diverse påtegning

Transport av 1 parkeringsplass til gnr. 187 bnr. 334 snr. 14

Diverse påtegning

Transport av 1 parkeringsplass til gnr. 187 bnr. 334 snr. 15

Diverse påtegning

Transport av 1 parkeringsplass til gnr. 187 bnr. 334 snr. 16

Diverse påtegning

Transport av 1 parkeringsplass til gnr. 187 bnr. 334 snr. 17

Diverse påtegning

Transport av 1 parkeringsplass til gnr. 187 bnr. 334 snr. 19

Diverse påtegning

Transport av 1 parkeringsplass til gnr. 187 bnr. 334 snr. 20

Diverse påtegning

Transport av 1 parkeringsplass til gnr. 187 bnr. 334 snr. 22

Diverse påtegning

Transport av 2 parkeringsplass til gnr. 187 bnr. 334 snr. 23

Diverse påtegning

Transport av 1 parkeringsplass til gnr. 187 bnr. 334 snr. 24

Diverse påtegning

Transport av 1 parkeringsplass til gnr. 187 bnr. 334 snr. 26

Diverse påtegning

Transport av 1 parkeringsplass til gnr. 187 bnr. 334 snr. 27

Diverse påtegning

Transport av 1 parkeringsplass til gnr. 187 bnr. 334 snr. 28

Diverse påtegning

Transport av 1 parkeringsplass til gnr. 187 bnr. 334 snr. 29

Diverse påtegning

Transport av 1 parkeringsplass fra gnr. 187 bnr. 334 snr. 23 til snr. 27

Diverse påtegning

Transport av 1 parkeringsplass til gnr. 187 bnr. 334 snr. 22

Diverse påtegning

Transport av 8 parkeringsplasser til Sameiet Bjørnåsen Syd org.nr. 914048443

06.05.2025 - Dokumentnr: 499716 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Skjøren & Partners AS

Org.nr: 980 929 884

Elektronisk innsendt

24.01.2014 - Dokumentnr: 68812 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 24

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 132/3512

24.11.2016 - Dokumentnr: 1092250 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:369 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:369 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:369 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:369 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:369 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:369 Snr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 24.07.2015.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.07.2015.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Offentlig vei, interne gang- og stikkveier.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for

forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 70 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 7 900,- og visninger kr 3 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Torbjørn Skjøren
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
torbjorn.skjoren@aktiv.no
Tlf: 913 52 399

Ansvarlig megler bistås av

Torbjørn Skjøren
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
torbjorn.skjoren@aktiv.no
Tlf: 913 52 399

Jonas Rajesan
Eiendomsmegler
jonas.rajesan@aktiv.no
Tlf: 413 67 981

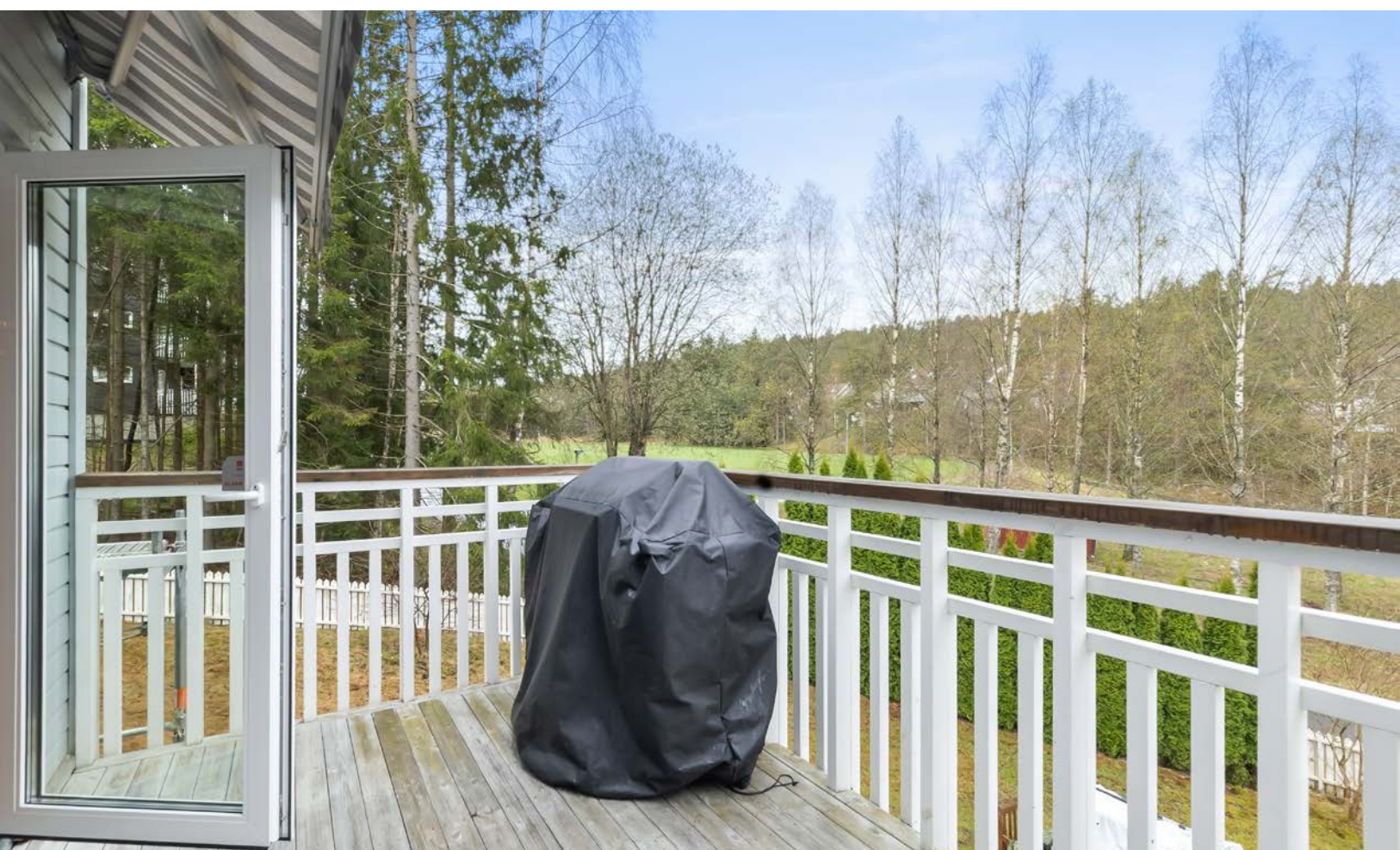
Oppdragstaker

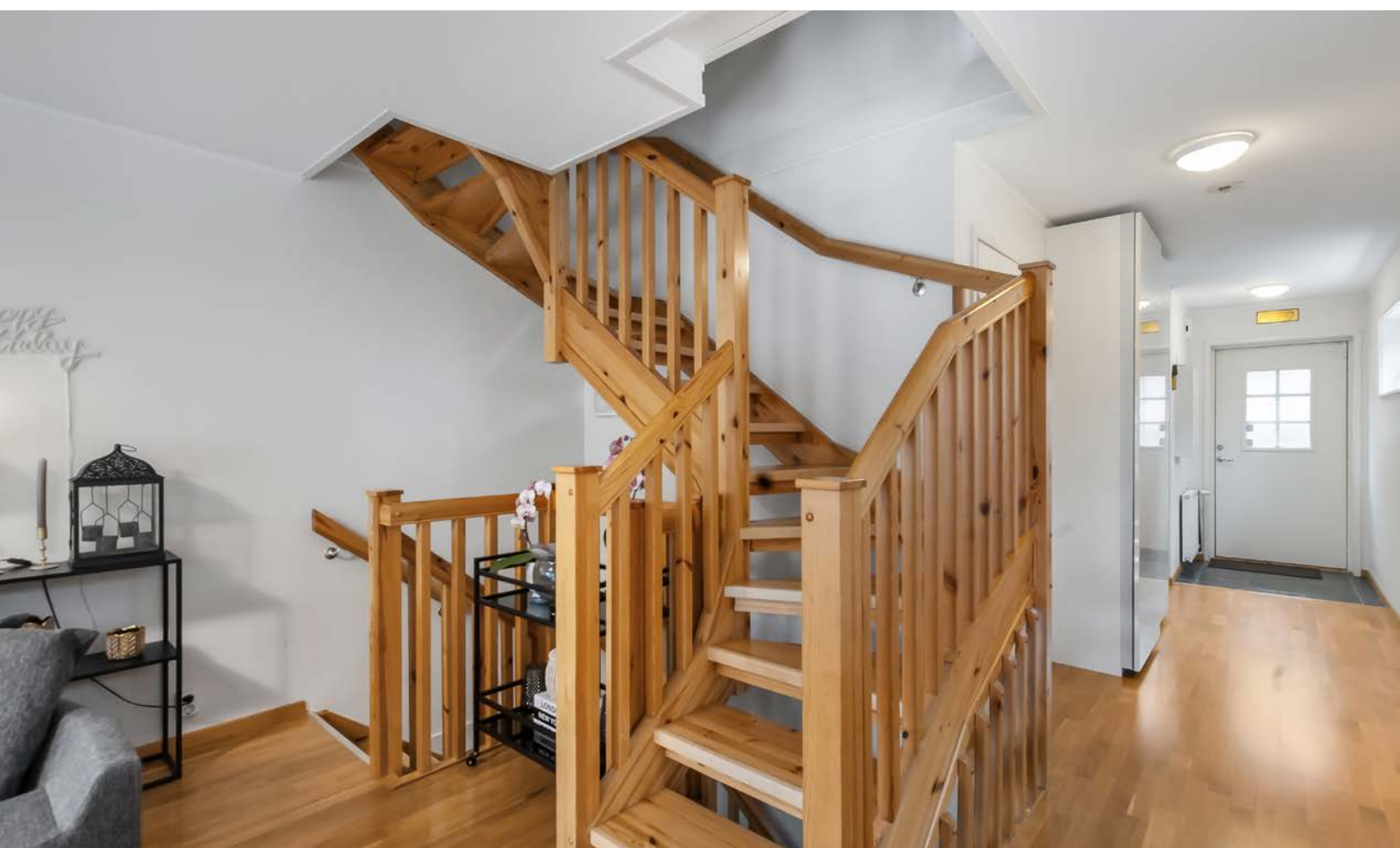
Skjøren & Partners AS, organisasjonsnummer 980929884
Østensjøveien 79, 0667 OSLO

Salgsoppgavedato

17.03.2026























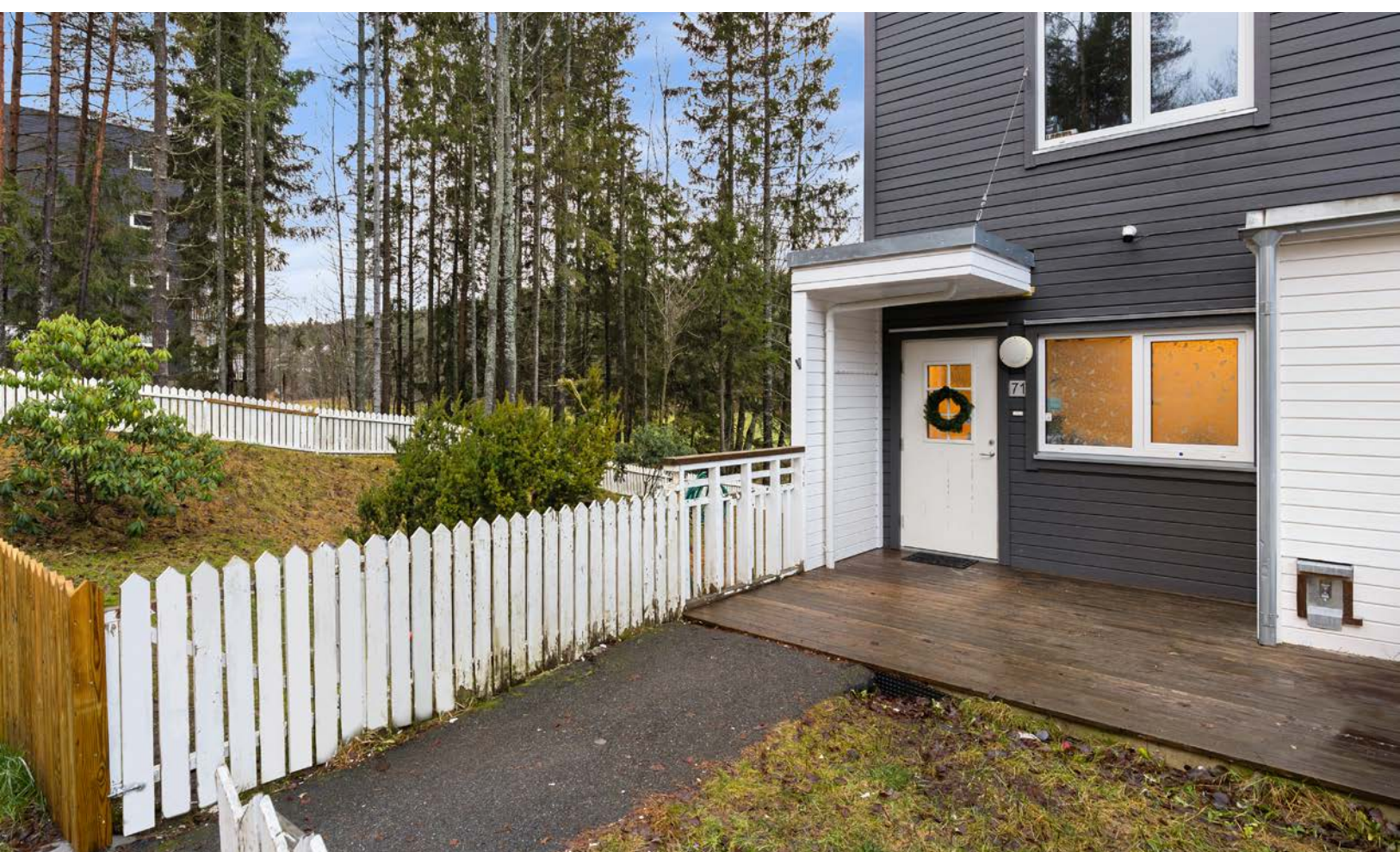






















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Bjørnåsveien 71, 1271 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 187, bnr. 334, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 09.04.2025

Rapportdato: 30.04.2025

Oppdragsnr.: 21813-25076

Referansenummer: TS4491

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Niklas Lorentzen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Niklas Lorentzen

Uavhengig Takstingeniør

nl@taksator.no

994 84 721



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Rekkehus - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av papp på flatt tak

Takrenner og nedløp i stål

Bindingsverksvegger med liggende bordkledning

PVC-vinduer og dører med 3-lags glass

Entredør og balkongdører fra 2012

Balkong og terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulv, malte vegger og himlinger

To innvendige trapper i lakkert treverk

Malte, glatte innerdører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagte bad med malte himlinger

Plastsluk og synlig membran

Servant, toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Glatte fronter og laminat benkeplate

Integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn

Komfyrvakt og balansert avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør vannsystem

Avløpsrør i plast

Balansert ventilasjon

Vannbåren varme via radiatorer

Elektrisk anlegg med sikringskap og 13 kurser

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering fra 2012

Betonggrunnmur

Byggegrunn ikke nærmere spesifisert

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

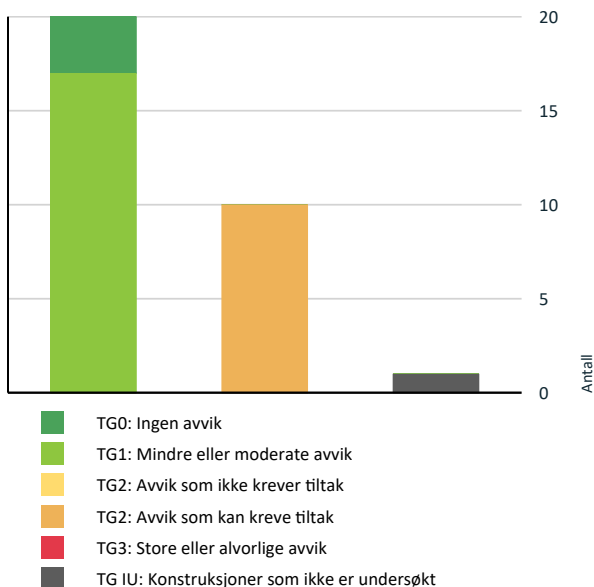
Rekkehus

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

Toalettrom, kjellerstue og TV-stue i kjeller er etablert, men disse rommene er ikke inntegnet i de originale byggesakstegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende målereglene (NS3940) og ifølge gjeldende målereglene (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningssetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen. Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

Dette avviker fra NT sine retningslinjer.

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT


 [Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon](#) [Gå til side](#)


AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


 [Utvendig > Vindu](#) [Gå til side](#)

 [Innvendig > Radon](#) [Gå til side](#)


 [Innvendig > Rom Under Terreng](#) [Gå til side](#)


 [Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling](#) [Gå til side](#)


 [Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)

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

 [Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning](#) [Gå til side](#)

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

 [Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)

 [Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2012

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Flatt tak tekket med papp.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade har liggende bordkledning.

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vindu

PVC vindu med 3-lags glass i stue.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist glassrute som er knust.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindu med knust glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

TG 1 Dører

Malt entredør med 3-lags glass.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkongdører

PVC balkongdør med 3-lags glass.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue i 1. etasje til veranda i trekonstruksjoner.

Terrassebord på dekke.
Rekkverk i tre.

Veranda målt til ca. 9,4 m².

Utgang fra kjellerstue i u. etasje til terrasse i trekonstruksjoner.

Terrassebord på dekke.
Rekkverk i tre.

Terrasse målt til ca. 10,9 m².

Terrasse og balkong har bord med sprekkdannelser som følge av værpåvirkning over tid. Det anbefales overflatebehandling for å forlenge levetiden, eventuelt utskifting av skadde bygningsdeler der dette anses nødvendig.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Det er stedvis merker og bruksslitasje på enkelte overflater. Tilstandsgrad 1 (TG1) er satt ut fra en samlet vurdering av slitasjegrad og normal bruk over tid.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i stue 1. etasje over en lengde på ca 2 m.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rom som ligger under terrengnivå har konstruksjoner med økt risiko for fuktpåvirkning. Dette gjelder særlig der konstruksjonene har direkte kontakt med grunnen og det ikke foreligger dokumentasjon på fuktsikring eller drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres regelmessig kontroll av fuktforhold. Ytterligere tiltak kan vurderes ved tegn til fukt, herunder vurdering av drenering og eventuelle fuktsikringstiltak.



Sted for hulltaking er kjellerstue i U. etasje.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har to innvendige trapper i lakkert treverk.

Det er registrert ekstra slitasje på innvendige trapper. Tilstandsgrad 1 (TG1) er gitt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av trappens funksjon og visuelle inntrykk.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon fremlagt.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Fuger over vask.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 33mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Tilstandsrapport

Det er sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen og usikkerhet knyttet til tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Dette gjelder Innredningen til servant.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Sted for hulltaking er trapperom i 2. etasje.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Ingen dokumentasjon fremlagt.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 35mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen og usikkerhet knyttet til tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjhjørne.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Sted for hulltaking er trapperom i 1. etasje.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Komfyrvakt montert.

Kjøkkenet fremstår med noe slitasje.
Enkelte fronter bør justeres.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

1 TG IU Overflater og konstruksjon

Toalettrom:

Parkett på gulv og glatte malte vegg og himlingsflater.
Rommet er utstyrt med servant og toalett.

Toalettrommet benyttes i dag som bod og er derfor fylt med diverse gjenstander. Dette er årsaken til at det er gitt tilstandsgrad IU.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er lokalisert 2 rørskap i hvert av badene.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



Luke til ventilasjonskanal. (ingen tilgang under befaring)



Balansert ventilasjonssystem lokalisert i bod i u. etasje.

1 TG 1 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann.

Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsikring og 13 fordelingskurser.
Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende. Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da taksmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget

Tilstandsrapport



Sikringsskap lokalisert i felles trappegang entre.

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann. Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2012.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

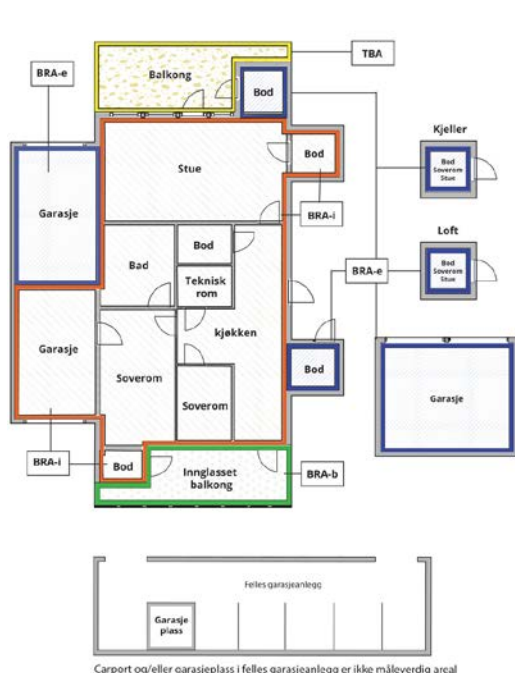
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	45	1		46	
1. Etasje	45			45	21
Underetasje	45			45	11
SUM	135	1			32
SUM BRA	136				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, 3 Soverom, Trapperom		
1. Etasje	Kjøkken, Bad, Stue, Gang	Utvendig bod	
Underetasje	Bod, TV-stue, Kjellerstue, Toalettrom		

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med laser avstandsmåler med nøyaktighet +/- 1mm. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Toalettrom, kjellerstue og TV-stue i kjeller er etablert, men disse rommene er ikke inntegnet i de originale byggesakstegningene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	132	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2025	Niklas Lorentzen	Takstingeniør
	Mohammed Moazzam Hayat	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	187	334		24	12668.1 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse

Bjørnåsveien 71

Hjemmelshaver

Hayat Mohammed Moazzam, Gondal Samira
Noreen Asif

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.04.2025		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	30.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.04.2025		Gjennomgått		Nei
Megler	30.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	30.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2025	
2	30.04.2025	
3	30.04.2025	
4	30.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TS4491>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Mohammed Moazzam Hayat

Samira Noreen Asif Gondal

Boligen

Bjørnåsveien 71

1271 Oslo

0301-187/334/0/24

- ◆ Boligen ble kjøpt 2016
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Flis skade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: installering av WC i kjeller. Husker ikke jhvilket firma som utførte arbeidene.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: malt fasade i sameiets regi

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

♦ Ja

knust glass i ett vindu i gang i 1 etasje. Noe skader på dør i 2 etasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

noe soppdannelser på bad/WC i dusj

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

kun installering av WC i underetasje

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

tidligere eier har innredet underetasje

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

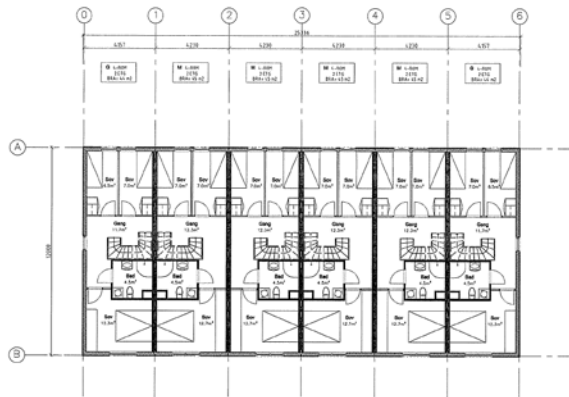
40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

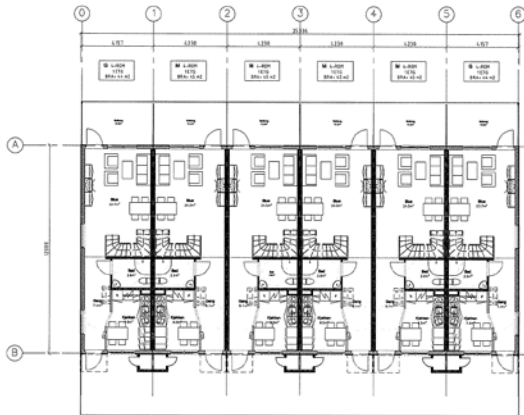
41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

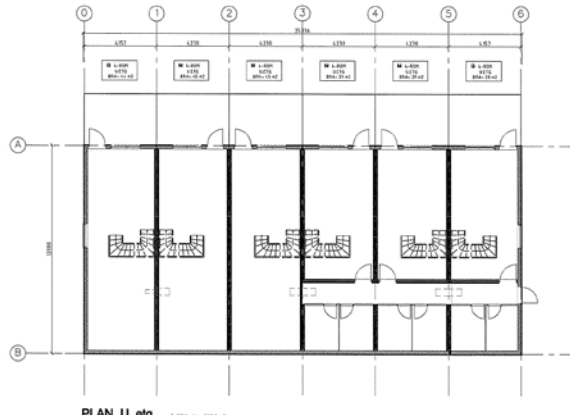
VEDLEGG E1



PLAN 2. etg. 1:884 etg + 297,3 m²



PLAN 1. etg. 1:884 etg + 297,3 m²



PLAN U. etg. 1:884 etg + 332,8 m²

A	50.05.10	20. Rørnettssamband	TW	OT
REV.	5010	REV. 20.06.10		
SELVAAG				
PROSJEKT				
BJØRNÅSEN 2-SYD				
PLT	5010	20.06.10	20.06.10	
B-2b	187	1,28,29		
EIGERSKAP				
PLANER				
REV.	5010	20.06.10	20.06.10	
Y1-4	5010	20.06.10	20.06.10	
NA	5010	20.06.10	20.06.10	
A1=1:100	20.06.10	TW	OT	
20.06.10	20.06.10	20.06.10	20.06.10	
Page no.	2429	A	107	A



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggesaksrådgivning AS
Lyngveien 21 B
1182 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201008652-24
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Grete Stokka

Dato: 24.07.2015

Arkivkode: 531

Byggeplass: BJØRNÅSVEIEN 71 - 81 Eiendom: 187/29/0/0
Tiltakshaver: Selvaag Bolig AS Adresse: Postboks 544 Økern, 0512 OSLO
Søker: Byggesaksrådgivning AS Adresse: Lyngveien 21 B, 1182 OSLO
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Oppføring

FERDIGATTEST - BJØRNÅSVEIEN 71 - 81

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/>

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.07.2015 av:

Grete Stokka - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder

Kopi til:



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Bjørnåsen Syd
Organisasjonsnr: 914048443
Seksjonseier: Hayat, Mohammed Moazzam
Medeier: Gondal, Samira Noreen Asif
Leilighetsnummer: 24
Adresse: Bjørnåsveien 71, 1272 OSLO
Seksjonsnummer: 24
Gnr. 187
Bnr. 334

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 595628.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Hver leilighet har egen fjernvarmemåler og må tegne eget abonnement. Vedtatt mulighet for fasadeendring i form av innglassing av uteplass. De som ønsker å lade elbil eller ladbar hybridbil i sameiets fellesområde, må søke om godkjenning fra styret. Enkelte har installert ladestasjon, betaler akonto 500/mnd - Avregning ved årsslutt gjøres av eiendomsrådgiver, tilgang gis av styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207809241
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo 522 563,00
Innfrielsesdato: 30.10.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208529579
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo 789 346,00
Innfrielsesdato: 30.05.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 094,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 361,00	
TV/bredbånd	733,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	107,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 868,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	56 074,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207809241
Restsaldo:	19 642,25
Kapitalkostnader:	156,25

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208529579
Restsaldo:	29 667,91
Kapitalkostnader:	332,74

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 49 310,16,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ajay Paul Singh pr. e-post: Ajay.paul.singh@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere

VEDTEKTER
for
Sameiet Bjørnåsen Syd
fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr 31
Sist endret på årsmøte den 05.03.2018

§ 1
Eiendommen - formål

Sameiet Bjørnåsen Syd er et eierseksjonssameie i eiendommen på gnr. 187, bnr. 334 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår tinglyst seksjonsbegjæring av 24.01.2014 (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 30 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig").

De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Balkonger og takterrasser inngår i bruksenheterne, men inngår ikke i sameiebrøken.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger og terrasser.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

4.2 Fellesareal

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

4.3 Bruksrett til utvendig parkeringsplass og biloppstillingsplass i garasjekjeller

Sameiets utvendige parkeringsplasser og biloppstillingsplasser i garasjekjeller seksjoneres som fellesareal. Utbygger fordeler i forbindelse med førstegangssalg av seksjonene bruksrett til utvendige parkeringsplasser og biloppstillingsplasser i garasjekjeller. Når tildeling er sluttført utarbeider utbygger det endelige dokument som viser hvilke seksjoner som disponerer hvilke utvendige parkeringsplasser og biloppstillingsplasser i garasje. Dette dokument vil da, uten noen behandling i Sameiet, utgjøre det endelige vedlegg 2 til disse vedtekter.

Bruksrett til biloppstillingsplass i garasjekjeller og utvendig parkeringsplass som følger med ved erverv av en seksjon i sameiet kan kun overdras sammen med seksjonen eller til øvrige seksjonseiere i sameiet.

Utvendig parkeringsplasser og biloppstillingsplasser i garasjekjeller kan ikke leies eller lånes ut til andre enn beboere i sameiet.

Usolgte rettigheter til utvendige parkeringsplasser og biloppstillingsplasser i garasjekjeller tilhører og disponeres av utbygger inntil disse eventuelt er solgt.

Sameierne er forpliktet til å medvirke til resekjonering av sameiet dersom disse plassene senere skal legges til de enkelte seksjoner som tilleggsareal.

4.4 Godkjenning av ny eier

- (1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.
- 2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

§ 5 Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6 Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon. Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av biloppstillingsplass i garasjekjeller, som f.eks garasjeport, renhold av garasjeanlegget o.lign. fordeles lik andel pr garasje plass
Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av utvendig p-plass fordeles med lik andel pr p-plass.

Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tapp vann), vil bli avregnet og fordelt etter individuelle målere i den enkelte seksjon.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av sameiermøtet.

§ 8 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

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

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

§ 9 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 10

Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler som i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler i som borettslagslovens § 5-18.

§ 11

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 12

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemming har hver seksjon én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.

- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:
- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 9 og 10.
 - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
 - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.
3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41

§ 16 Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§ 17 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 18 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 19 Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

ooOoo

Husordensregler for Sameiet Bjørnåsen Syd

(oppdatert 10.03.2020)

Bjørnåsen Syd skal være et hyggelig, barnevennlig og sosialt sameie. Respekt for naboer og deres eiendom er vesentlig for et bomiljø alle kan trives i.

1. Generelt

Husordensreglene baserer seg i stor grad på alminnelig folkeskikk. Av hensyn til sameiets drift og dets fellesområder, så inneholder reglene en del retningslinjer alle må følge for at vi sammen kan skape et hyggelig bomiljø.

Styret vil påse at husordensreglene følges og vil gripe inn ved overtredelser. I første omgang anbefales direkte kontakt mellom de berørte av eventuelle uenigheter, men dersom dette ikke fører frem så skal styret kontaktes.

Kun skriftlige henvendelser fra beboere vil bli behandlet.

Gjentatte brudd på husordensregler kan medføre rettslig krav om tvangssalg.

2. Ro og orden

Vi bor tett på hverandre og derfor er det viktig med ro og orden. Naboer bør ikke belastes med unødvendig sjenerende støy og mellom 23:00 og 07:00 skal det utvises særlig hensyn til nattero. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager skal det utvises hensynsfullhet. Vis hensyn til naboer ved spilling av høy musikk og del gjerne ut nabovarsel ved spesielle anledninger som byggestøy etc.

Styret skal godkjenne alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende. Innvendige endringer som medfører inngrep som berører naboer må ikke foretas, ei heller endringer som er til ulempe for naboer.

Alle dører til fellesområder skal til enhver tid holdes stengt. Det er ikke tillatt å lagre eiendeler i fellesganger. Det er strengt forbudt å oppbevare selvantennelige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i bodene eller på eiendommene for øvrig.

3. Avfallshåndtering

Oslo Kommune opererer med kildesortering og vi plikter å følge dette. Det skal ikke under noen omstendigheter kastes annet avfall ved søppeldunkene. Matavfall skal kastes i grønne poser, plastavfall i blå poser og restavfall i vanlige søppelposer. Papp og papir skal kastes i egen dunk. Glass

og metall skal resirkuleres ved egne stasjoner for dette. Vår nærmeste ligger ved Rimi Bjørndal. Alt annet må leveres til gjenvinningsstasjoner som f.eks Grønmo.

Renholdsetaten vil gjennomføre stikkprøver for å sjekke at vi håndterer avfallet på en korrekt måte. Avvik kan medføre gebyrer og disse vil i den grad det er mulig føres direkte til den beboer som står for avviket.

Når det gjelder renhold på fellesområder, så er dette noe vi alle er ansvarlige for. Det er alles ansvar at vi har det fint rundt oss.

5. Fellesareal, gangveier og grøntareal.

Beboere oppfordres til å bidra til at sameiet fremstår som et ryddig og velstelt område. Samarbeid gjerne med naboer om å holde det ryddig rundt dere.

Fellesarealet er et bilfritt område. Dette innebærer at kun nødvendig av- og pålessing er tillatt, men parkering utover dette er forbudt. Dette er for å fremme barn og unges sikkerhet ved lek inne på området og et roligere bomiljø.

Gangveiene skal være fremkommelige til enhver tid og beboere skal ikke hensette sykler, barnevogner etc. på gangveiene. Det skal være forbudt og sette fra seg gjenstander i gangene til bodene.

Kjøring på gangveiene er ikke tillatt. De er akkurat det de heter – gangveier – og skal kun benyttes ved nødvendig av-/pålessing, flytting og andre tilfeller som krever kjøring inn til husene. Dette medfører altså at det ikke er tillatt å parkere biler, hverken på fellesområder eller foran husene. Et parkeringsselskap er hyret inn for å håndheve alle kjørings- og parkeringsregler og styret må kontaktes ved behov for tillatelse til å parkere over tid (flytting osv).

Fellesarealet bilfritt. Dette innebærer at kun nødvendig av- og pålessing er tillatt, men parkering utover dette blir forbudt. Dette vil fremme barn og unges sikkerhet ved lek inne på området og et roligere bomiljø. Innkjøp av bom ved innkjøring fra Bjørnasveien kan være en mulighet, men ettersom det er en kommunal gangvei må kommunen godkjenne dette.

6. Husdyr

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Oslo Kommunes regler for båndtvang må overholdes hele året, og husdyr skal ikke luftes på sameiets fellesareal. Gressplener er bruksplener og skal ikke brukes som toalett for dyr. Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø. Hvis uhellet først er ute må plastposer benyttes. Styret har anledning til å nekte beboere retten til å holde husdyr hvis det/de er til alvorlig sjenanse.

7. Eierskifte/utleie

Beboere som selger eller leier ut sitt hus plikter å melde om dette til sameiets forretningsfører. Ved utleie plikter sameier å informere skriftlig om sameiets vedtekter og husordensregler.

8. Garasje

Garasjeporten og døren som fører inn til garasjeanlegget skal alltid holdes lukket og låst.

Hvis portåpneren blir stjålet eller mistet, så er det viktig at styret får beskjed. Da kan vi skifte frekvens på de resterende åpnerne.

Det er ikke tillatt å bruke garasjeanlegget som lekeplass eller oppholdssted.

Styret skal kontaktes hvis det er behov for installasjon av festekroker etc i garasjen. Det er mulig å gjøre dette, men styret skal instruere om hvordan dette kan gjøres forsvarlig.

Garasjeanlegget skal ikke benyttes som oppbevaringsplass. Brannforskriftene tillater ikke oppbevaring av brann- og/eller eksplosjonsfarlig materiale.

Husk å respektere naboens plass i garasjen, hold bilen din, dekk, skiboks etc på din side av plassene.

Det er ingen sluk i garasjen, så vask av bil eller bilutstyr er ikke tillatt inne i garasjeanlegget.

9. Forsikringer

Sameiet har en felles forsikring for fellesarealer og fasader. Alle beboere må stå for egen innboforsikring.

10. Dugnad

Sameiet vil gjennomføre 1-2 årlige dugnader. Det er pliktig oppmøte for alle sameiere (dvs minst 1 person pr hus). Styret skal kontaktes dersom det ikke er mulig å delta, da kan beboere bli pålagt andre oppgaver som kan løses ved en annen anledning. Styret kan også invitere til mindre dugnader ved behov i løpet av året.

11. Parkering

Gjesteparkeringen skal utelukkende benyttes av sameiets gjester. Gjeldende regler er opplyst ved skilting. Parkeringsplassene utenfor garasjen og garasjeanlegget har kun plasser reservert beboere. Et parkeringsselskap håndhever gjeldende regler. De er også ansatt for å bevare sikkerheten rundt parkeringsplassene våre. For resterende behov for parkering av biler, vennligst benytt lovlig parkering i Bjørnåsveien.

Det er kun tillatt og lade el-biler fra godkjente ladestasjoner i forhold til utbygd infrastruktur. Ladning fra stikkontakt er ikke lov.

12. Gjerder/terrasser/markiser/eget uteområde

Alle gjerder/rekkverk skal males hvite for a holde en felles standard for utseende.

Gjerder skal ikke være høyere enn 100 cm fra bakkenivå og skal males hvite. Det samme gjelder alle andre installasjoner som f.eks gelender på terrasser. Det oppfordres sterkt til å kopiere eksisterende utforminger og det anbefales sterkt å samarbeide med naboer om felles utforming av gjerder etc.

Markiser må være grå, hvite eller en kombinasjon av disse. Andre farger tillates ikke.

Parabolantenner skal ikke oppføres på steder hvor de sjenerer for naboer eller dominerer husfasadene.

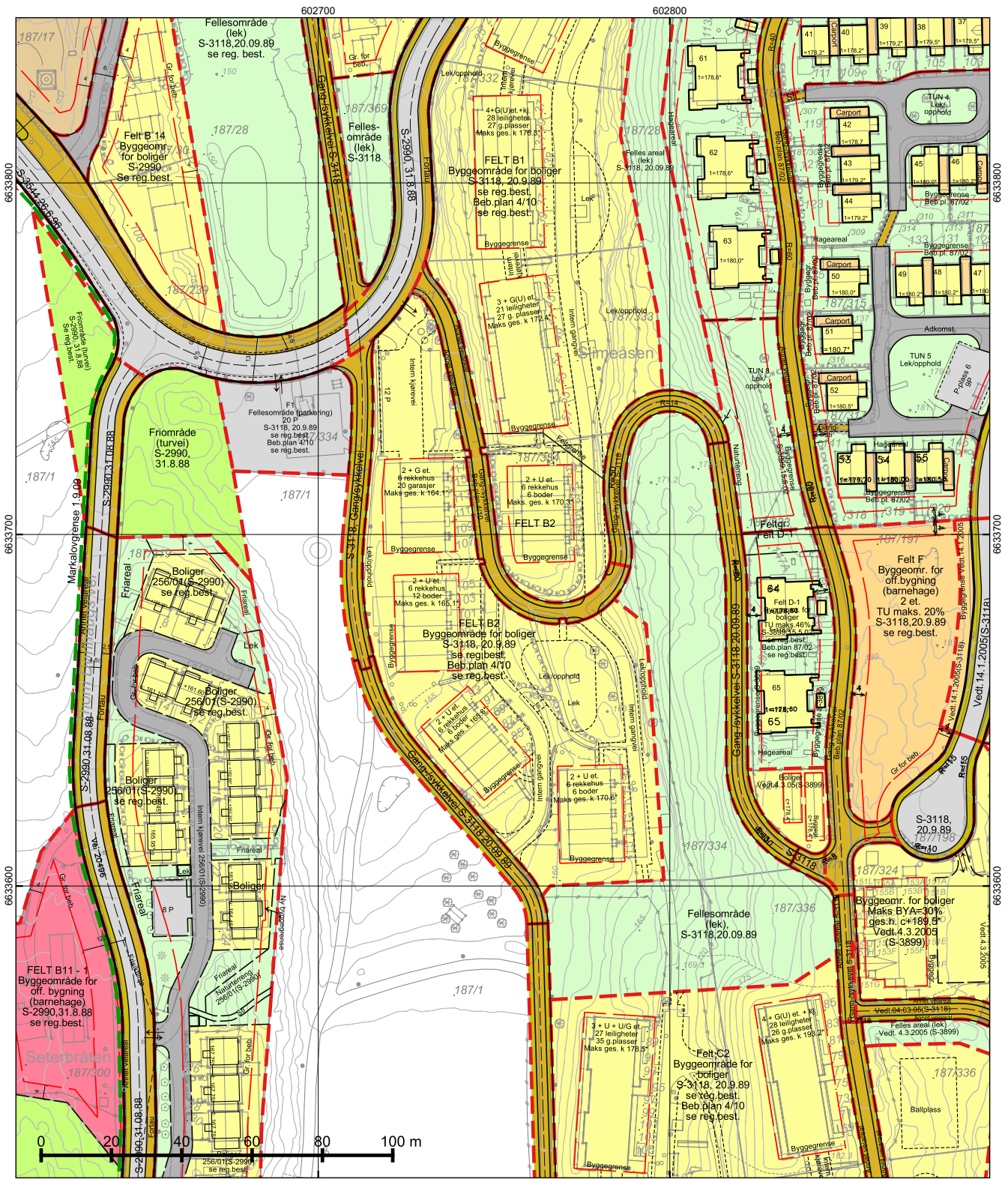
Oppsetting av uteboder kan kun gjennomføres etter godkjenning fra styret, sameiere må også forholde seg til gjeldende regler for oppsetting av uteboder. De skal bl.a ikke ødelegge for naboers soltilgang. De skal heller ikke være sjenerende for naboer.

Søppel må ikke henges utendørs, og balkonger/terrasser skal ikke brukes som lagerplass for ting som ikke naturlig tilhører en utendørs oppholdsplass.

Ta hensyn til naboer ved grilling. Vis forsiktighet ved bruk av kullgrill.

Styret i Sameiet Bjørnåsen Syd

Oppdatert 10.03.2020 – Ordinært årsmøte



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 29.01.2026
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Det er ikke registrert naturangifolde innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 333741/ 86525828	Deres ref.: 13376/ TOSKJ@MSAKTV
Adresse: BJØRNÅSVEIEN 71	Kommentar:
Gnr/Bnr: 187/334	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

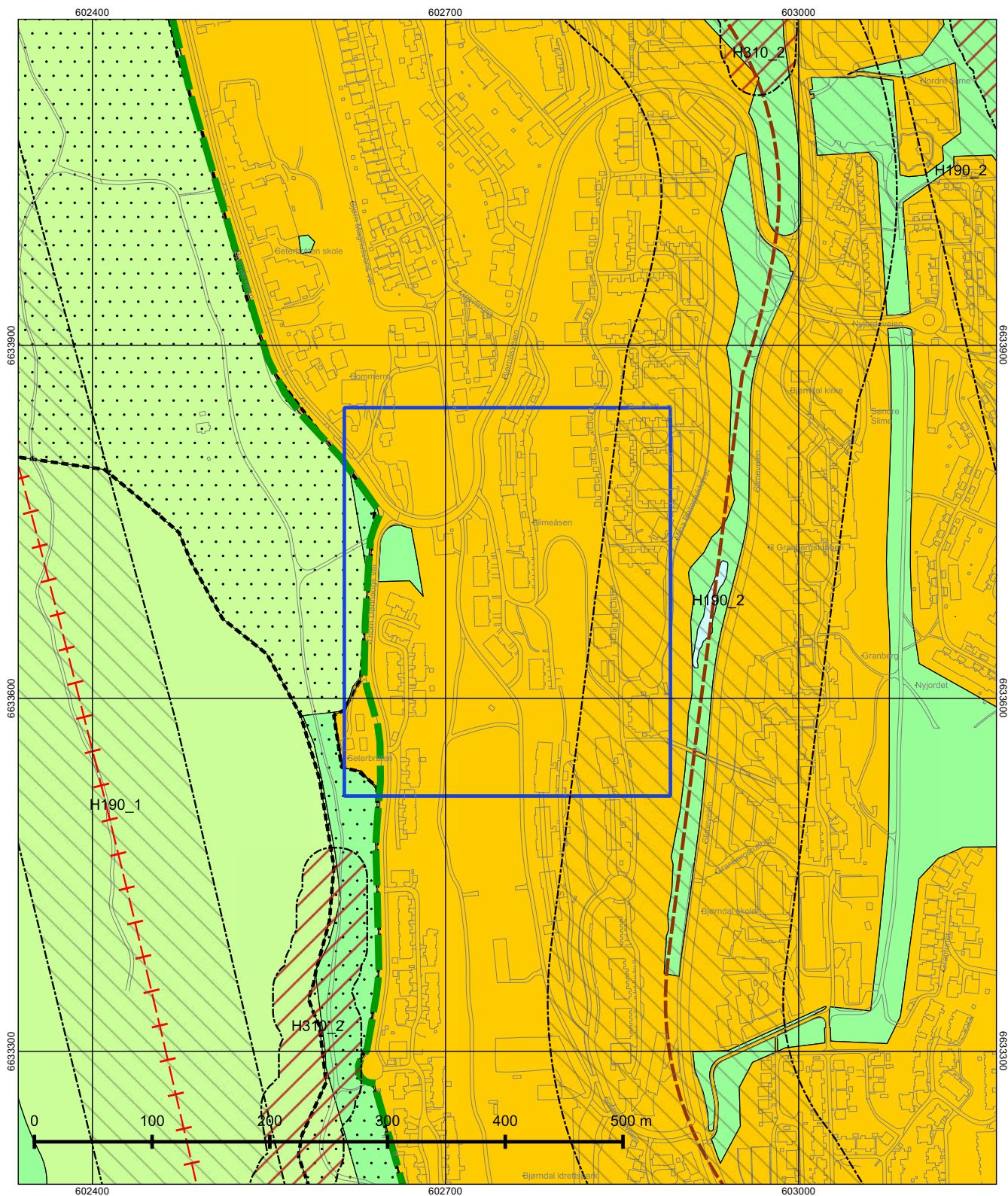
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	149 - Offentlig/allmennyttig
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	962 - Regulert skoggrense
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Frisiktlinje
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Markagrense

 Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo
 Dato: 29.01.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 333741/86525828
 Deres ref.: 13376/ TOSKJ@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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


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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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: Bjørnåsveien 71
1271 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torbjørn Skjøren**Telefon:** 913 52 399
E-post: torbjorn.skjoren@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