

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Karianne Amlie

Mobil 977 57 259

E-post karianne.amlie@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 94 060,-
Omkostn.: Kr 9 331,-
Total ink omk.: Kr 7 793 391,-
Felleskostn.: Kr 8 317,-
Selger: Lise Abrahamsen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 132/140 kvm
Tomtstr.: 84793 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 140, bnr. 51
Andelsnr.: 17
Oppdragsnr.: 1002240343

Tidsriktig og familievennlig bolig med solrike uteplasser

Velkommen til Haugerudveien 11 - Et innholdsrikt og familievennlig hjem med flotte uteplasser. Planløsningen strekker seg over to etasjer, med gjennomtenkt planløsning og god romfordeling. Her får du to flotte uteplasser med gode solforhold. Den korte veien til barnehager og skoler gjør plasseringen spesielt attraktiv for barnefamilier, og den effektive reiseveien inn til sentrum er svært gunstig i hverdagen.

Høydepunkter:

- Tre soverom på samme plan
- Mulighet for å etablere et fjerde soverom
- Trygt og barnevennlig område
- Praktisk og arealeffektiv planløsning
- Fantastiske, solrike uteplasser
- Egen garasje plass med el-lader

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	30
Egenerklæring	72
Nabolagsprofil	90
Budskjema	105

PLANTEGNING HOVEDETASJE

Haugerudveien 11



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Velkommen til Hagerudveien 11!



Et innholdsrikt og familievennlig hjem med flotte uteplasser og god planløsning.





Stuen er holdt i tidsriktige toner. Gode vindusflater på flere sider gir en god atmosfære.



Utformingen gjør det enkelt å innrede i ulike soner.



Her har du god plass til både sofakrok og spisestue.



Åpen løsning mellom kjøkken og spisestue skaper et sosialt allrom.



Fra spisestuen har du adgang til fantastisk terrasse. Her har du gode solforhold.



På sommerstid fungerer terrassen som en deilig forlengelse av stuen.



Kjøkkenet fra Kvik er tidløst og pent.



Kjøkkenet har en tilbaketrukket plassering i den sosiale sonen og oppleves delvis som et eget rom.



Utformingen er stilren og klassisk utført med lyse fronter, mørk benkeplate og kontrastfarge på bakvegg.



En pen trapp fører deg mellom etasjene. Under trappen finner du en praktisk skyvedørsgarderobe, hvor du kan gjemme unna det du ikke ønsker fremme til enhver tid.

PLANTEGNING UNDERETASJE

Haugerudveien 11



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Det flislagte badet er tidløst, med lyse fliser på vegger og mørke på gulv. Badet er innredet med dusjhjørne, toalett og servant med underliggende skap. I hjørnet finner du opplegg for vaskemaskin.



Innredning fra Foss bad.



Du har også separat toalettrom med toalett og servant.



Hovedsoverommet er romslig, med god plass til dobbeltseng og nattbord.



Et stort vindu gir rikelig med naturlig lysinnslipp.



Skyvedørgarderobe med speilfronter gir rikelig med lagringsplass til klær og tilbehør.



Soverom II er holdt i duse, behagelige toner.



Her har du god plass til dobbeltseng og oppbevaringsmøbler.



Rommet passer perfekt som barnerom, men kan fungere like fint som gjesterom eller kontor.



Soverom III er i dag innredet som barnerom. Rommet er holdt i en dus grønn tone.



I underetasjen finner du også et eget rom som i dag er innredet som treningsrom.



Her finner du en romslig skyvedørgarderobe.



En hyggelig gang gir god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.



Entréen gir et godt førsteinntrykk av boligen.



På fremsiden av bygget finner du en egen trivelig uteplass.



STOPPEKRAN
Hv. 11, 15, 25, 27



Her har du plass til eget utemøblement.



Velkommen til en hyggelig visning!



Det er flotte tur- og rekreasjonsmuligheter ved nærliggende Lutvann.



T-banen fra Haugerud stasjon tar deg raskt inn til sentrum.



Tveita senter ligger kun en kort kjøretur unna. Alna senteret er også like ved.



Langs Tvetenveien har du også Sats, bensinstasjon og Rema 1000.



Kiwi på Haugerud er rett i nærheten.



Haugerud Senter har blant annet matbutikk, apotek, treningscenter og frisør.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 132 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 140 m²

TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 74 m² Entré, gang, hall/trapperom, toalettrom, bad/wc, allrom og 3 soverom.

BRA-e: 8 m² Utebod.

2. etasje

BRA-i: 58 m² Trapperom, stue, kjøkken og spisestue med utgang til terrasse.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

19 m² Terrasse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

84793 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet med internveier, plenarealer og beplantning.

Beliggenhet

Østmarka er nærmeste nabo og byr på flotte turmuligheter sommer som vinter. Om sommeren er det naturskjønne omgivelser med fine turstier, sykkelveier, fiskevann og kajakkmuligheter. Vinterstid kan du benytte deg av fine skiløyper i Østmarka og skianlegget i Jerikobakken. Kort vei til idylliske Østensjøvannet med sitt yrende fugleliv. I nærheten ligger også SATS treningssenter, Bare Trening på Haugerud, kunstgressbane, Alnaparken ridesenter, Furuset Forum med is- og håndballhall, samt Furuset svømmehall. Flere aktive idrettslag i området med all-idrett, håndball, fotball,

ski, m.m.

Nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud. Flere dagligvarebutikker i området, den nærmeste er KIWI som ligger rett nedenfor borettslaget i Hellerudveien samt nærhet til Rema 1000 ved Sats Hellerud. Videre er det kort vei til Tveita senter med ca. 70 butikker og servicetilbud. Her finner man et godt utvalg av dagligvare- og klesforretninger, samt serveringssteder, post, bank, lege, tannlege, apotek, vinmonopol med mer. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til bl.a. Coop Obs, IKEA, Alna Senter og Bryn Senter.

Området gir gode muligheter for offentlig kommunikasjon via buss og T-bane. T-banens linje 2 mot Ellingsrudåsen eller sentrum, fra Haugerud eller Tveita T-banestasjon. T-banen bruker ca. 15 minutter fra Haugerud til sentrum. Matebuss nr. 61 fra Tveita senter stopper i Larsbråtveien. Ved holdeplass Haugerudveien går bussene nr. 69, 79, 102.

Boligen har gangavstand til Trosterud barneskole og Haugerud ungdomsskole. Rundt boligen er det et godt utvalg av private og kommunale barnehager.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

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

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Haugerudhagan barnehage 0.3 km

Stjernemyra barnehage 0.5 km

Hellerud barnehage 0.5 km

Skoler

Trosterud skole 0.9 km

Tveita skole 1 km

Trasop skole 1.5 km

Godlia skole 1.6 km

Haugerud skole 0.8 km

Hellerud videregående skole 1 km

Hartvig Nissens skole 3.9 km

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen.
Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært (Bravida Norge AS). Full oppussing av bad etter dagens norm.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja, til dagens norm.

Er arbeidet byggemeldt?

Ja, av Bravida Norge AS.

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

Ja, kun av faglært (Bravida Norge AS, Leithe Elektro AS, Wennevold Elektro AS). Lagt opp nytt el anlegg på bad. Leithe elektro nytt sikringsskap og skifte el anlegg i flere rom. Wennevold Elektro lagt opp nytt anlegg kjøkken + varmekabler i hall og lagt opp nytt i et soverom.

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

Ja, i regi av borettslaget.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja, ladeboks i garasje.

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

Ja, kun av faglært i regi av borettslaget. Tak er skiftet. Kledning skiftet.

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

Bygd ut i 1. og 2. etg.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja, alt er godkjent.

Innhold

1.etasje

Entré, gang, hall/trapperom, toalettrom, bad/wc, allrom og tre soverom.

2.etasje

Trapperom, stue, kjøkken og spisestue med utgang til terrasse.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

- Drenering: Tilstandsgrad er gitt med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Taknedløpene er innvendig og kasset inn. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater i krypkjelleren. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i del av grunnmur. Det var ingen synlige fuktmerker eller saltutslag på grunnmuren. Fuktsøkeren kan også gjøre utslag på jern i grunnmuren.
- Grunnmur og fundament: Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på fast grunn eller faste komprimerte masser. Tilstandsgrad er satt pga alder.
- Krypkjeller: Det er fuktsperre/plast på bakken i kryprommet. Det er fjell i deler av bakken. Tilstandsgrad er satt grunnet små og få lufterventiler i krypkjelleren og det er ikke etablert noen lufting over tak for god luftsirkulasjon.
- Dører: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Det er noe bruksslitasje på dørene tilstandsgrad to grunnet alder.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Med bruk av nivåeringslaser ble det registrert totalt avvik i noen rom på mellom 15 og 25 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Toalettrom: På toalettrommet er det servant med servantskap og toalett. Fliser på gulv, på veggene er det malt panel og malte slette overflater. Toalettrommet er normalt godt vedlikeholdt.
- Trapp: Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført. Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm). Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).
- Avløpsrør: Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Deler av avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
- Vannledninger: Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør. Stoppekran er plassert på badet.
- Elektrisk: Det ble utført elkontroll i august 2019. Manglene ble utbedret. Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med

kursfortegnelsen. 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 bygnings sakkyndig 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. Tilstandsgrad er satt pga alder på deler av anlegget.

- Våtrom: Gulvet har fall til hjelpesluk under servanten, men dette er mindre enn referansenivået. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm. Det er ca. 3 cm fall til sluket i dusjen, men det er en fast gulvskinne i dusjen som stenger for lekkasjevann fra servant og toalett. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
- Gulv: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.
- Innerdører: Satt pga alder på de fleste dørene.
- Garasje: Satt pga alder på garasjen. Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

Forhold som har fått TGIU:

- Takkonstruksjon: Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen ble ikke undersøkt. Det er ikke ti latt å gå på taket ifølge borettslaget.
- Taktekking: Flatt tak er ikke inspisert pga manglende stige. Det er ikke ti latt å gå på taket ifølge borettslaget.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med GlobalConnect (tidl. Homenet) om bredbånd. Lineær TV bestilles individuelt gjennom firmaets samarbeidspartner.

Parkering

Det følger én garasjeplass med boligen.

Forsikringselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

1443333

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming, varmekabler i entre/gang i 1. etasje. Peis i stuen i 2. etasje.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 7 690 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 637 922

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 551 687

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr 8.317,- per måned, og er fordelt slik:

- Felleskostnader 7.952,-
- Vann-og avløpstillegg 93,-
- Feieravgift 22,-
- Internett 250,-

Felleskostnadene ble sist økt med 4% den 01.01.25.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 317

Andel Fellesgjeld

Kr 94 060

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

01.12.2024

Andel fellesformue

Kr 13 702

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Sankthansfjellet Borettslag

Organisasjonsnummer

950266465

Andelsnummer

17

Om borettslaget

Sankthansfjellet Borettslag består av 183 leiligheter (småhus i rekke). Husene er tegnet av arkitektene Cappelen og Rodahl og oppført i perioden 1969 - 1971. Første innflytting skjedde i 1970.

Energiplan - OBOS Prosjekt: Styret har utarbeidet en energiplan i samarbeid med OBOS Prosjekt. Dette er et strategisk initiativ for å redusere energiforbruket og fremme bærekraftige løsninger. Blant annet investerer borettslaget i effektiv regulering av varmekabler i gangveier, investeringen forventes tilbakebetalt gjennom kostnadsreduksjon første driftsår.

El-kontroll: Styret har gjennomført en grundig kontroll av borettslagets felles elektriske installasjoner. Dette sikrer at alt er i god stand og samsvarer med sikkerhetsstandarder.

Maling av borettslaget: Styret har inngått en avtale med OVS SA om maling av borettslaget. Dette vil bidra til å opprettholde bygningenes utseende og beskytte dem mot vær og slitasje. Maling av leilighetene i borettslaget skal utføres 2024 - 2026. Budsjett er satt til 10MNOK.

Leverandørbytte for elbil-lading: Styret har tatt initiativ til å bytte leverandør av ladetjenester for elbiler. Dette kan forbedre tilgjengeligheten og effektiviteten for beboere med elbiler. Styrets arbeid har vært mangfoldig og rettet mot å forbedre borettslagets infrastruktur, energieffektivitet og beboernes opplevelse.

På sikt på det påregnes låneopptak i forbindelse med utbedring av garasjer.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånummer: 2HANDE-83987150974

Restsaldo: 17.213.147,-

Andel restsaldo: 94.060,-

Restløpetid: 10 år

Rente: 5,65%, flytende

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjenning

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

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så fremt det ikke er til sjenanse for andre andelseiere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 140, bruksnummer 51 i Oslo kommune. Andelsnr. 17 i Sankthansfjellet Borettslag med orgnr. 950266465

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/140/51:

09.09.1970 - Dokumentnr: 15117 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1970 - Dokumentnr: 19681 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Overført fra gnr 143 bnr 596

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

24.05.1972 - Dokumentnr: 8181 - Best om garasje/parkering
Med flere bestemmelser

03.04.1975 - Dokumentnr: 5949 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.1977 - Dokumentnr: 7684 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

12.04.1977 - Dokumentnr: 7685 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

10.12.1986 - Dokumentnr: 81066 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser

27.02.1969 - Dokumentnr: 990106 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 141, BNR. 114

28.02.1969 - Dokumentnr: 3393 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:140 Bnr:8

27.03.1972 - Dokumentnr: 919968 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 143, BNR. 596, 597 OG 598

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for rekkehus datert 19.03.1973.

I tillegg foreligger ferdigattest på følgende:

- Innbygging av terrasse, samt ny balkong i 2.etg/ påbygg vindfang 1.etg datert 24.10.1979
- Tilbygg soverom (orienteringsmelding) datert 28.05.1997
- Tilbygg stue (orienteringsmelding) datert 14.10.1998
- Nytt vindu i fasadevegg datert 10.10.2023

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.03.1973.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter reguleringsplan med bestemmelser S-1137 datert 11.07.2002.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider.

Adgang til utleie

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 690 000 (Prisantydning)

94 060 (Andel av fellesgjeld)

7 784 060 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 331 (Omkostninger totalt)

16 531 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 331 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 793 391 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 800 591 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 803 391 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 331

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

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

- 1 500 Digital annonsering
- 6 500 Fotograf/Finn
- 1 910 Garantipremie/inneståelse
- 3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
- 18 900 Markedspakke INKL BLINK
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 4 560 Opplysninger fra forretningsfører
- 4 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 390 Tilretteleggingsgebyr
- 2 800 Visninger/overtakelse per stk. (KR 1032 for eksta assistent på visning)
- 580 Tinglysningsgebyr pantdokument med urådighet
- 18 000 Utlegg takst/tilstandsrapport (vil variere men ca)

Totalt kr: 167 260

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

Oppdragsansvarlig

Karianne Amlie

Partner / Eiendomsmegler

karianne.amlie@aktiv.no

Tlf: 977 57 259

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23

0190 OSLO

Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

11.01.2025

Vedlegg

Haugerudveien 11 0674 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Kjede/atriumhus

Byggeår: 1968

BRA: 140 m²

BRA-i: 132 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25891>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

TG 2 pga: Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Taknedløpene er innvendig og kasset inn.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater i krypkjelleren. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i del av grunnmur. Det var ingen synlige fuktmerker eller saltutslag på grunnmuren. Fuksøkeren kan også gjøre utslag på jern i grunnmuren.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på fast grunn eller faste komprimerte masser.

TG 2 er satt pga alder.

Krypkjeller

Oppsummering

Det er fuktsperre/plast på bakken i kryprommet.

Det er fjell i deler av bakken.

TG 2 pga: Det er små og få lufteventiler i krypkjelleren og det er ikke etablert noen lufting over tak for god luftsirkulasjon.

Vinduer og dører: Dører

Oppsummering

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Det er noe bruksslitasje på dørene

TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes å skifte terrassedøren og entredøren på sikt.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i noen rom på mellom 15 og 25 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

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

Toalettrom

Oppsummering

På toalettrommet er det servant med servantskap og toalett.

Fliser på gulv, på veggene er det malt panel og malte slette overflater.

Toalettrommet er normalt godt vedlikeholdt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp

Oppsummering

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).

Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG 2 pga: Deler av avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes å skifte de eldre avløpsrørene på sikt.

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap er plassert på bad.

TG 2 pga: Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.

Stoppekran er plassert på badet.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes å skifte de eldre vannrørene på sikt.

Elektrisk

Oppsummering

Det ble utført elk kontroll i august 2019. manglene ble utbedret.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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

TG 2 er satt pga alder på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

Deler av boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektro faglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom

Oppsummering av overflater

TG 2 pga: Gulvet har fall til hjelpesluk under servanten, men dette er mindre enn referansenivået.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Det er ca. 3 cm fall til sluket i dusjen, men det er en fast gulvskinne i dusjen som stenger for lekkasjevann fra servant og toalett.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å lage en åpning under gulvskinnen ved dusjen så lekkasjevann kan renne mot hovedsluket i dusjen, eller montere dusjkabinett.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG 2 pga: Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG 2 pga: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.

Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

Øvrig: Innderdører

Oppsummering

TG 2 er satt pga alder på de fleste dørene.

Øvrig: Garasje

Oppsummering

TG 2 er satt pga alder på garasjen.

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

Bygningsdeler med TG-IU

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen ble ikke undersøkt.

Det er ikke tillatt å gå på taket ifølge borettslaget.

Taktekking

Oppsummering

Flatt tak er ikke inspisert pga manglende stige.

Det er ikke tillatt å gå på taket ifølge borettslaget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.12.2024

Rapportdato
7.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: Lise Abrahamsen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Pål Morten Pedersen

Telefon: 90844088

Firma: Vannmannen AS

Epost: pmp@taksthuset.no

Adresse: Heggelibakken 4, 0375 Oslo



Egne premisser:

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse: Haugerudveien 11, 0674 Oslo

Kommunenr: 301

Gårdsnr: 140

Bruksnr: 51

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: 17

Leilighetsnr:

Byggeår: 1968

Boligtype: Kjede/atriumhus

Generell beskrivelse av boligen:

En lys og pen bolig beliggende i ett populært boligområde på Haugerud. Kort vei til Østmarka tilbyr et bredt lysløypenett, tur- og sykkelstier til populære utfartssteder som Mariholtet, Rustadsaga og Skullerudstua sportsstue med servering.

Det er normalt god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Boligen ble påbygget i 1995 og 1997.

Elektrisk oppvarming, varmekabler i entre/gang i 1. etasje. Peis i stuen i 2. etasje.

Garasjeplass i felles garasjerekke med lader for elbil.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte søler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	82	74	8	0	0
2. etasje	58	58	0	0	19
Totalt m²	140	132	8	0	19

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	74	70	4	Entre, gang, hall/trapperom, toalettrom, bad/wc, allrom, 3 soverom.	
2. etasje	58	58	0	Trapperom, stue, kjøkken, spisestue med utgang til terrasse.	
Totalt m²	132	128	4		

Kommentar til arealberegning

1 utebod på ca. 8 m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
<p>TG 2 pga: Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.</p> <p>Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.</p> <p>Taknedløpene er innvendig og kasset inn.</p> <p>Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater i krypkjelleren. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i del av grunnmur. Det var ingen synlige fuktmerker eller saltutslag på grunnmuren. Fuktsøkeren kan også gjøre utslag på jern i grunnmuren.</p>	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Grunnmur med krypkjeller.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-2**

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på fast grunn eller faste komprimerte masser.

TG 2 er satt pga alder.

6.3 Kryp kjeller**Beskrivelse**

Det er en krypkjeller under deler av huset. Det er adgang til krypkjeller via luke i gulv i det ene soverommet.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Nei

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Målingen viser et akseptabelt fuktinnhold uten risiko for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Oppsummering av krypkjeller**TG-2**

Det er fuktsperre/plast på bakken i kryprommet.

Det er fjell i deler av bakken.

TG 2 pga: Det er små og få lufteventiler i krypkjelleren og det er ikke etablert noen lufting over tak for god luftsirkulasjon.

6.4 Balkong, terrasse, platting**Type**

Terrasse

Vestvendt terrasse i trekonstruksjon på ca. 19 m² med utgang fra spisestuen.

Det er markise, utelys og stikkontakt på terrassen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Terrassen ble utvidet i 2007.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
<p>Terrassen er tekket med papp. Ny papp i 2007.</p> <p>Det er fall på gulvet mot utsiden av terrassen.</p> <p>Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.</p> <p>Rekkverkshøyden er målt til ca. 95 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.</p> <p>Terrassen er normalt godt vedlikeholdt, men det må påregnes å male/beise terrassegulv og rekkverk på sikt. Noe malingsavflassing.</p>	

6.5 Vinduer og dører: Vinduer

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass produsert i 2016 og 2020 og 2021.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.6 Vinduer og dører: Dører

Beskrivelse	
Terrassedør med 2-lags glass produsert i 1984.	
Eldre entredør med vindu.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Det er noe bruksslitasje på dørene TG 2 pga alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes å skifte terrassedøren og entredøren på sikt.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Fasadene er forblendet med stående malt panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble lagt ny isolasjon og panel på nordveggen i 2022.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Utvendig panel er normalt godt vedlikeholdt. Det foreligger planer om å male på nytt om cirka to år.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble lagt ny takrenne under terrassen, usikkert når.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Flatt tak
Inspisert fra	Annet
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-IU
Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen ble ikke undersøkt.	
Det er ikke tillatt å gå på taket ifølge borettslaget.	

6.10 Takteking

Type teking	Papp
Det er lagt takpapp.	
Inspisert fra	Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taket ble tekket om i ca. 2015.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-IU
Flatt tak er ikke inspisert pga manglende stige.	
Det er ikke tillatt å gå på taket ifølge borettslaget.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Støpt gulv i 1. etasje. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i noen rom på mellom 15 og 25 mm, i tillegg til lokale skjevheter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Det er antatt element/leca pipe.	
Ny pipe i 1992 som er godkjent av brannvesenet.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Det er peis med innsats i stuen.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av overflater på pipa.	

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Hvit foliert kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Integret kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin.	
Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.	
Ny KVIK kjøkkeninnredning i 2017 som er godt vedlikeholdt.	
Det er montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken og komfyrvakt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Kjøkkenvifte med stålhette og avtrekk i kanal som går over tak.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest datert 18.8.1972.	
Fant ikke ferdigattest for påbyggene.	

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er felles røykvarsler, og brannslukningsapparat i boligen. Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Det er lufteluke i taket. Det er tilluft under døren. TG 2 pga: Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
På toalettrommet er det servant med servantskap og toalett. Fliser på gulv, på veggene er det malt panel og malte slette overflater. Toalettrommet er normalt godt vedlikeholdt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering	

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Tretrapp med åpne opptrinn.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).

Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.17 Avløpsrør



Type avløpsrør Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Ja

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG 2 pga: Deler av avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes å skifte de eldre avløpsrørene på sikt.

6.18 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Fordelerskap er plassert på bad.

TG 2 pga: Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.

Stoppekran er plassert på badet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes å skifte de eldre vannrørene på sikt.

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringskapet er plassert i det ene soverommet med automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nye automatsikringer i 2010. Deler av det elektriske anlegget ble oppgradert når bad og kjøkken ble modernisert.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>Det ble utført elkontroll i august 2019. manglene ble utbedret.</p> <p>Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.</p> <p>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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p> <p>TG 2 er satt pga alder på deler av anlegget.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Deler av boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.</p>	

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Kjøkkenbenk
Fundament
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse
Årstall
2017
Størrelse
120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvansbereder	
TG-1	
Bereder er plassert i tørt rom, og er lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken med føler ved berederen.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	
TG-1	
Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.	

6.22 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er rehabilitert/pusset opp i 2010.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Oppsummering av overflater	TG-2
<p>TG 2 pga: Gulvet har fall til hjelpesluk under servanten, men dette er mindre enn referansenivået.</p> <p>Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.</p> <p>Det er ca. 3 cm fall til sluket i dusjen, men det er en fast gulvskinne i dusjen som stenger for lekkasjevann fra servant og toalett.</p>	
Anbefalte tiltak overflater	
<p>Det anbefales å lage en åpning under gulvskinnen ved dusjen så lekkasjevann kan renne mot hovedsluket i dusjen, eller montere dusjkabinett.</p>	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
<p>Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>På badet er det hel servantplate med servantskap, veggfestet toalett med skjult sistene, hjørnedusj med glassvegger/dør og fast gulvskinne.</p> <p>Opplegg for vaskemaskin.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
<p>TG 2 pga: Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.</p>	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Det er en elektrisk fuktstyrt avtrekksvifte i veggen. Det er tilluft i døren.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende allrom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det er fremlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.23 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

På gulvene er det 3-stavs parkett, fliser i entre, gang og hall. Laminat i 2 soverom.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG 2 pga: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

6.24 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

På veggene er det malt tapet, malt glassfiberstrie, malt panel og malte slette veggoverflater.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

6.25 Øvrig: Tak

Beskrivelse

I takene er det malte takessplater.

Takhøyden er 237 cm.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Takene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

6.26 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Eldre glatte innerdører i store deler av 1. etasje. Nyere formpressede skyvedører til ett soverom og til allrom.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

TG 2 er satt pga alder på de fleste dørene.

6.27 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje i felles garasjerekke på ca. 14 m² i trekonstruksjon forblendet med malt panel. Det er nettingvegger mellom garasjene. Heller på gulvet. Manuell garasjeport. Skråtak tekket med takpapp.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

TG 2 er satt pga alder på garasjen.

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002240343	
Selger 1 navn	
Lise Abrahamsen	
Gateadresse	
Haugerudveien 11	
Poststed	Postnr
OSLO	0674
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	1990
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	34
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalenr.	1443333

Document reference: 1002240343

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LA

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Full oppussing av bad etter dagens norm
Arbeid utført av	Bravida Norge AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Ja, til dagens norm
-------------	---------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Ja, av Bravida Norge AS
-------------	-------------------------

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

Nei Ja

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

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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt opp nytt el anlegg på bad. Leith elektro nytt sikringssskap og skifte el anlegg i flere rom. Wennevold Elektro lagt opp nytt anlegg kjøkken + varmekabler i hall og lagt opp nytt i et soverom
Arbeid utført av	Bravida Norge AS, Leithe Elektro AS, Wennevold Elektro AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	I regi av borettslaget
-------------	------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse	Ladeboks i garasje
-------------	--------------------

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tak er skiftet. Kledning skiftet

Arbeid utført av

i regi av borettslaget

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Bgd ut i 1. og 2. etg

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Ja, alt er godkjent

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lise Abrahamsen	f220e9a87c316f6f8bf3fcda 853bb43128950235	06.01.2025 19:16:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002240343

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

Vedtekter

for Sankthansfjellet Borettslag org. nr. 950 266 465
vedtatt på ordinær generalforsamling 27.april 2006 med endringer
2.juni 2008, 27.mai 2013, 26.mai 2014, 19.mai 2020,
28.mai 2021, 27.mai 2022 og 21.mai 2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året, mot at styret og berørte naboer underrettes.

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

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

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

4-3 Garasje

(1) Garasje tilknyttet andel med rett til å bruke bolig følger med ved overdragelse av bolig.

(2) Andelseiere kan bytte garasje innbyrdes. Bytte av garasje skal dokumenteres overfor styret for å være gyldig.

(3) Andelseier kan uten styrets godkjenning overlate bruken av garasje tilknyttet bolig til andre. Overlating av bruk kan likevel ikke uten styrets godkjenning skje til andre enn beboere i borettslaget.

4-4 Laderett

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert.

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

4-5 Bygningsmessige arbeider

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

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

(3) Innvendige forandringer i boligene som har virkning for andre eller som innebærer endring i bærende konstruksjoner, kan ikke foretas uten styrets samtykke. Merkostnader for borettslaget som følge av forandringer i bolig/bod utover originalstandard, herunder følgeskader, skal bæres av andelseier. Alle planlagte endringer (også tilfeller hvor styrets samtykke ikke kreves) skal meldes styret senest én måned før de planlegges iverksatt.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Vedlikeholdet omfatter nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasje unngås.

(2) Borettslaget kan kontrollere det elektriske anlegget iht. gjeldende regler om helse, miljø og sikkerhet i borettslaget, og kan pålegge andelseieren å utbedre eller skifte ut defekte og/eller farlige elektriske installasjoner. Borettslaget kan kontrollere rør, varmtvannsbereider mv. og pålegge andelseier å utbedre eller skifte ut defekte installasjoner hvor det kan være fare for lekkasje. Blir slik utbedring/utskifting ikke gjennomført innen frist fastsatt av styret, kan borettslaget utbedre på andelseierens bekostning.

(3) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av ytterdører og verandadører. Følgeskader som skyldes dårlig håndverksmessig utførelse ved utskifting, eller manglende vedlikehold knyttet til slike dører, er beboers ansvar. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av ildsted (ovn/peis) som omfatter pipeløp innvendig og pipe over tak.

(4) Videre plikter andelseier å sørge for hensiktsmessig beskyttelse av papptekking på terrasse ved trelemmer e.l. samt vedlikehold og ved behov skifte ut disse.

(5) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av opparbeidet areal i tilknytning til bolig, herunder heller, gjerder mv. som andelseier eller tidligere andelseiere selv har anbrakt.

(6) Det er en forutsetning for borettslagets ansvar for vedlikehold og utskifting av original verandakasse at jord er sikret slik at det ikke oppstår skade.

(7) Andelseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger med vannlås/sluk. Andelseier skal også rense takrenner med nedløp på terrasser.

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

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

(10) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold herunder reparasjon og utskifting i boligen, som skulle vært utført av tidligere andelseier.

(11) For garasje tilknyttet andelseiers bolig gjelder reglene om andelseiers vedlikeholdsplikt så langt de passer.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer. Andelseier må bære merkostnader ved utskifting av spesialtilpassete løsninger (f.eks. vinduer ut over original plassering/antall). Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold og utskifting av pappbeskyttelse på terrasser i annen etasje.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Jf. likevel 4-4 (3) om ansvar for å dekke merkonstanter ved forandringer. Borettslaget skal også sørge for at fuktnivået i krypkjeller holdes på et forsvarlig nivå og dekke ev. kostnader forbundet med dette

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

5-3 Påbygg og andre bygningsmessige tiltak

(1) Forandringer som i ikke uvesentlig grad vil endre på husenes opprinnelige karakter, må ikke foretas uten samtykke av styret. Dersom det kreves tillatelse fra Plan- og bygningsetaten i Oslo Kommune, skal andelseier innhente byggetillatelse etter at styrets samtykke er gitt. Før forandring skjer skal kopi av etatens godkjenning sendes styret. Det skal tas rimelig hensyn til hva de nærmeste berørte naboer mener om den påtenkte forandring.

(2) Ved utbygging i henhold til utbyggingsløsninger i godkjent bebyggelsesplan for borettslaget, skal utbyggingsløsning godkjennes av styret.

(3) Påbygging og andre bygningsmessige tiltak skal utføres i henhold til de enhver tid gjeldende regler.

(4) Andelseier er ansvarlig for å tegne byggherre(iltakshaver) forsikring for oppføringsfasen forhold som ikke dekkes av borettslagets forsikring i oppføringsfasen. Andelseier må bære kostnadene ved skader dersom slik forsikring ikke er tegnet for byggeperioden.

(5) Ved tilbygg tilkommer tillegg i husleie for å gi dekning for økte utgifter til ytre vedlikehold, forsikring, offentlige avgifter mv.

(6) Ved utbygging på fellesarealer skal andelseier betale tomtepris til borettslaget.

(7) Ansvar for bygget går over på borettslaget når dette er inspisert og godkjent av byggteknisk ekspertise som borettslaget besørger. Kostnadene for inspeksjon skal dekkes av andelseier.

(8) Andelseier er ansvarlig for at arbeidene er utført i henhold til gjeldende forskrifter. Andelseier bærer det økonomiske ansvaret for utbedring av skader på bygning som følge av brudd på forskrifter, konstruksjonsfeil og/eller håndverksmessige feil. Dette gjelder både mht. tilbygg, forandringer og utskifting av vinduer, dører m.v., som andelseier eller tidligere andelseiere har fått utført.

5-4 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold eller forhold omtalt i 5-3 ovenfor til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget for andelseiers regning.

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

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

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantessikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER

FOR

SANKTHANSFJELLET BORETTSLAG



Vedtatt 8.5.2017 med hjemmel i borettslagsloven § 5-11 fjerde ledd

Husordensreglene gjelder for alle som bor i Sankthansfjellet Borettslag.

Husordensreglene er utformet med utgangspunkt i grunnreglene i § 1. Husordensreglene slik de fremgår under er ikke uttømmende, og må sees som presisering av grunnreglene. Vesentlig mislighold av husordensreglene kan føre til oppsigelse, jf. vedtektene pkt. 7-1.

DEL I GRUNNREGLER

§ 1 Grunnregler

Hver enkelt plikter å verne om borettslagets eiendom og andre fellesverdier med omsorg og respekt og med hensynsfullhet overfor andre.

"Andelseigaren skal fare fint med bustaden og fellesareala. Bruken av bustaden og fellesareala må ikkje på urimeleg eller unødvendig vis vere til skade eller ulempe for andre andelseigarar", jf. borettslagsloven § 5-11 første ledd og vedtektene pkt. 4-1 tredje ledd.

«Man skal ikke plage andre, man skal være grei og snill, og for øvrig kan man gjøre som man vil», jf. Kardemommebyloven.

DEL II LIVSUTFOLDELSE

§ 2 Støy/rotid mv.

Normal livsutfoldelse skal respekteres.

Det skal være ro i boligene mellom kl. 23 og 07, jf. likevel 2. ledd. Musikkannlegg, radio og tv bør ikke ha slik lydstyrke at det sjenerer naboene unødig. Oppussing eller øving på musikkinstrumenter skal ikke skje etter kl. 21. Lørdager og helligdager skal slike aktiviteter først gjennomføres etter kl. 10. Musikkundervisning krever styrets samtykke.

Dersom man planlegger en fest som kan medføre ekstra støy, skal berørte naboer varsles i forkant.

§ 3 Barns lek

Overfor barn i fri lek skal det utvises toleranse. Ballspill skal likevel ikke skje på borettslagets område, unntatt hvor det særskilt er tilrettelagt for dette. Med ballspill forstås her lagspill og særlig støyende lek ved spill mot vegger o.l.

§ 4 Husdyrhold mv.

Den som har hund eller annet husdyr skal ta særlig hensyn til at dyret ikke skal sjenerer andre. Hunder skal føres i bånd på borettslagets område. Avføring fra husdyr skal fjernes straks.

Fóring av fugler og andre dyr må ikke medføre at det blir liggende igjen mat.

DEL III PLIKTER KNYTTET TIL DEN ENKELTE BOLIG

§ 5 Skadeforebyggende tiltak mv.

1. *Tiltak mot sopp/råte*

Lufteventiler i kjellere skal stå åpne hele året for at det ikke skal dannes kondens, med påfølgende fare for sopp og råte. I strenge kuldeperioder kan det likevel være nødvendig å redusere eller hindre trekk ved å tette ventilene. I så fall må ventilene åpnes når kuldeperioden er over.

Det skal ikke oppbevares organisk materiale i krypkjellere grunnet fare for sopp og råte. Beboerne skal inspiserer krypkjellerne en gang i året for å undersøke om det har utviklet seg fuktighet.

Blomsterbed langs grunnmur hus/bod må ha en beplantning som ikke kan gi skade på utvendig panel. Klatrende vekst må holdes i god avstand fra vegg ved espalier eller lignende.

2. *Tiltak mot vannlekkasjer*

Beboerne er pliktige til å holde bod og garasjetak fri for løv og annet nedfall. Sluk skal inspiseres vår/høst (grunnet erfaring med vannlekkasjer). Tremmer på terrasse skal tas bort og nedfall fjernes ved behov.

3. *Utvendig vannkran*

Utvendig vannkran er den enkeltes ansvar. Utvendig vannkran skal tappes og stenges før vinteren.

4. *Brannvarslere/brannslukningsutstyr*

Beboerne er ansvarlig for å vedlikeholde brannvarslere og brannsluknings-utstyr. Disse skal kontrolleres av beboerne jevnlig og minst en gang i året. Andelseier skal skifte batteri i røykvarsler. Borettslaget har ansvar for å skifte/montere utstyr.

5. *Melding av skader til styret*

Skader som hører under borettslagets ansvar etter borettslagsloven og vedtekter med eventuelle tilhørende følgeskader skal meldes styret snarest.

§ 6 Sanitæranlegg/røropplegg

Det må kun kastes toalett-papir i klosettene. Brannfarlig væske skal leveres på miljøstasjon. Fett skal ikke helles i toalett eller vask. Sluk på bad og vaskerom skal renses med jevne mellomrom. Alle leiligheter har innvendig stoppekran for vann. I tillegg er det en utvendig stoppekran for hver rekke. Alle må kjenne til hvor stoppekranner befinner seg (plassering er merket på husvegg). Det er utarbeidet kart som er utlevert alle husstander. Disse skal oppbevares i boligen.

§ 7 Fellesantenneanlegg (kabelanlegget).

Fellesanlegget for tv, radio og internett må bare tilknyttes godkjente mottaker-apparater, og det må bare benyttes for koblingsutstyr som er laget for dette formålet. Inngrep i anlegget må kun utføres av fagfolk. Feil bruk/utstyr kan medføre forstyrrelser andre steder i borettslaget. Ved feil skal signalleverandør kontaktes direkte. Det skal imidlertid først avklares med naboer for å finne ut om feilen er lokal eller gjelder hele anlegget.

Det er ikke tillatt for andelseier å montere utvendig antenne mv. på boligen dersom det er innsyn til anlegget.

---00---

Det vises for øvrig til vedtektene pkt. 4 og 5 som fastlegger den enkeltes ansvar for vedlikehold av boligen.

DEL III FELLESAREALER

§ 8 Fellesarealer

Fellesarealer kan ikke eksklusivt knyttes til en eller flere bestemte boliger verken med gjerde, hekk e.l. uten styrets skriftlige samtykke.

Det er ikke tillatt å felle trær på fellesarealer uten styrets samtykke. Søknad om felling skal fremsettes skriftlig til styret eller den styret har bemyndiget. Felling uten samtykke innebærer som hovedregel politianmeldelse. Styret fastsetter regler for trefelling.

§ 9 Sjøppelanlegg

Det skal holdes orden ved søppelanleggene. Renovasjonsetaten tar ikke med seg søppel som ikke får plass i beholderne. Dersom det er fullt, skal avfallet oppbevares hjemme (f.eks. i utebod) til det er tømt.

Kildesortering skal respekteres. Større avfallsobjekter som innbo, klær eller avfall fra oppussing skal bortkjøres for egen regning eller leveres via returordning.

§ 10 Parkering

Borettslagets boligområde er bilfritt. Bilkjøring og annen bruk av motorisert kjøretøy på borettslagets eiendom må kun skje for av/pålessing av tunge varer, transport av syke/ funksjonshemmede o.l.

Parkering skal primært skje i garasje eller på fast tildelt parkeringsplass for de som ikke har garasje. Garasjene skal benyttes.

Elbil og hybridbil skal ikke lades fra garasje. Det skal heller ikke benyttes kupévarmer.

Styret fastsetter nærmere regler for parkering, herunder for bruk av gjestekort mv. Skilt som er satt opp av borettslagets styre skal respekteres.

Parkering i strid med ovennevnte regler kan medføre gebyr eller borttauing for eiers regning og risiko.

Styret kan gi dispensasjon fra parkeringsreglene ved sykdom og uførhet.

Nabolagsprofil

Haugerudveien 11 - Nabolaget Larsbråten - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Haugerudveien Linje 2N, FB10, 69, 79	1 min 0.1 km
Haugerud Linje 2	9 min 0.7 km
Bryn stasjon Linje L1	5 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.4 km
Oslo Gardermoen	31 min

Skoler

Trosterud skole (1-7 kl.) 416 elever, 22 klasser	12 min 0.9 km
Tveita skole (1-7 kl.) 210 elever, 12 klasser	14 min 1 km
Trasop skole (1-7 kl.) 584 elever, 25 klasser	21 min 1.5 km
Godlia skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	22 min 1.6 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 418 elever, 36 klasser	11 min 0.8 km
Hellerud videregående skole 600 elever	13 min 1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	7 min 3.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

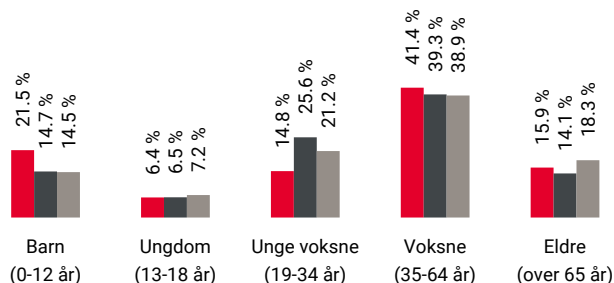
Godt vennskap 79/100



Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Larsbråten	706	268
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Haugerudhagan barnehage (1-5 år) 66 barn	4 min 0.3 km
Stjernemyra barnehage (1-5 år) 40 barn	6 min 0.5 km
Hellerud barnehage (1-5 år) 44 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Hellerudveien	1 min
Rema 1000 Hellerud Post i butikk, PostNord	5 min 0.3 km



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



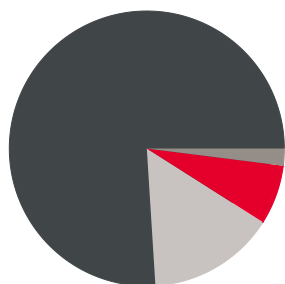
Trygghet der barna ferdes

Trygge 86/100

Sport

Solfjellet ballplass	7 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
Haugerudtunet sandvolleyball/basket	7 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
SATS Hellerud	5 min	🚶
Mudo Tveita	7 min	🚶

Boligmasse



- 7% enebolig
- 76% rekkehus
- 2% blokk
- 15% annet

«Et trivelig område å bo i. Stille og rolig samtidig som det er rimelig sentralt.»

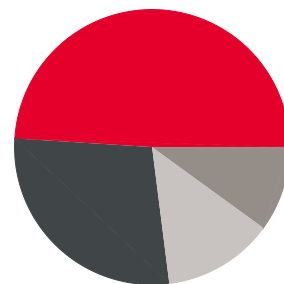
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Haugerud Senter	10 min	🚶
Vitusapotek Tveita senter	12 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 49% i barnehagealder
- 28% 6-12 år
- 10% 13-15 år
- 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

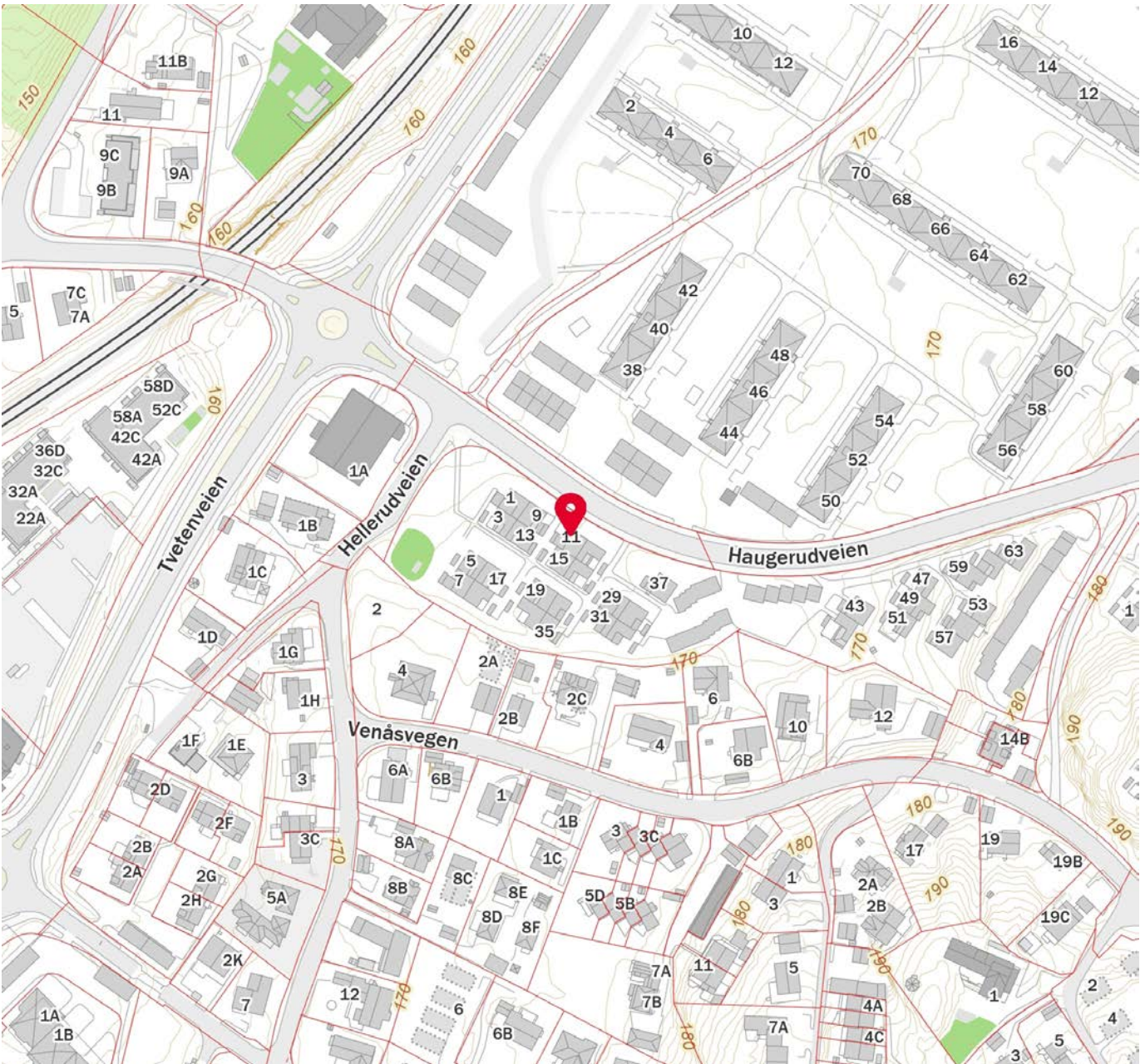
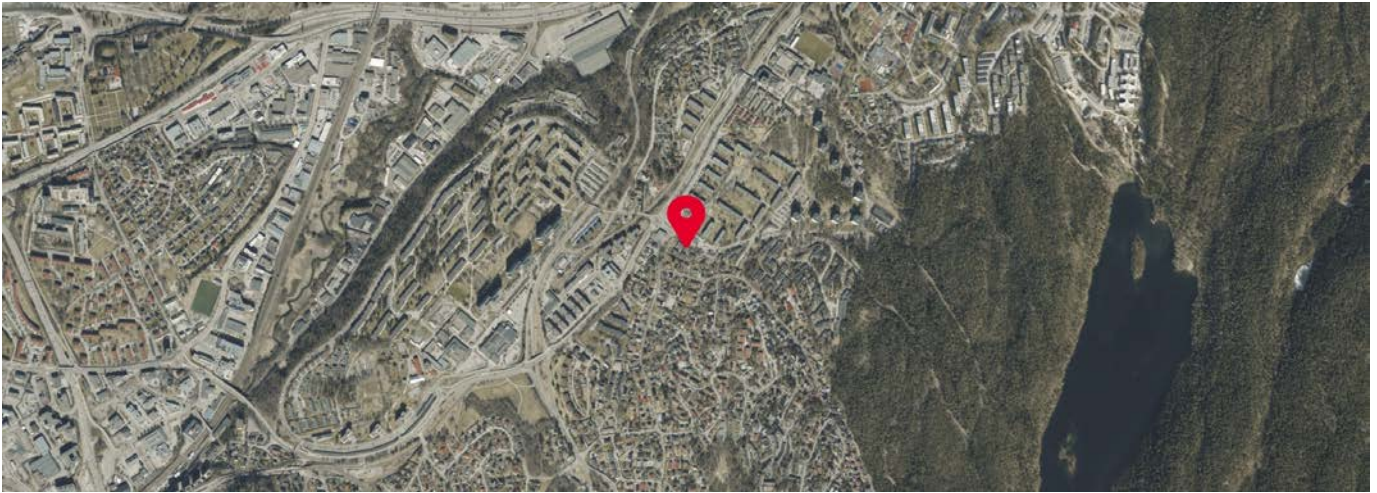


0% 47%

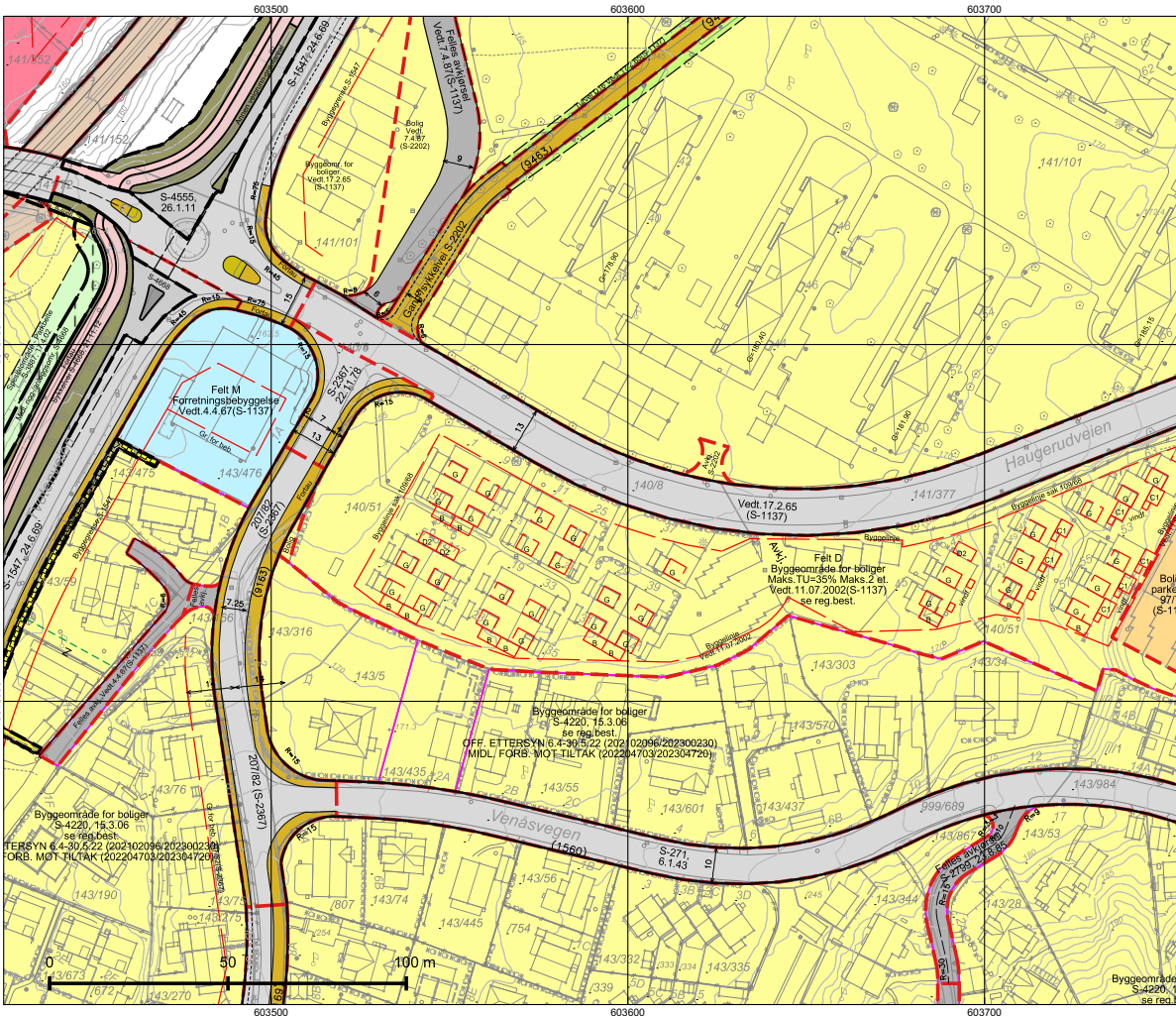
- Larsbråten
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.12.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3
 Adresse: HAUGERUDVEIEN 11

Gnr/Bnr: 140/51
 PlottID/Best.nr: 325975/ 86502845

Deres ref.: 13229/ GUEL/MSAKTV

Kommentar:

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
 – Det er ikke registrert naturangfold innenfor kartutsnittet.
 – Kartet er sammenstillt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	120 - Forretning m.tilh.anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
	613 - Parkbelte i industristrøk
	1110 - Boligbebyggelse
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2017 - Sykkelveg/-felt
	2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal

| | | | | RpBestemmelseOmråde

- - - - - RpBestemmelseGrense

\\ \\ \\ RpSikringSone

- . - . - RpSikringGrense

————— 70 - Felles avkjørsel

————— 311 - Annet veiareal

————— 312 - Fortau

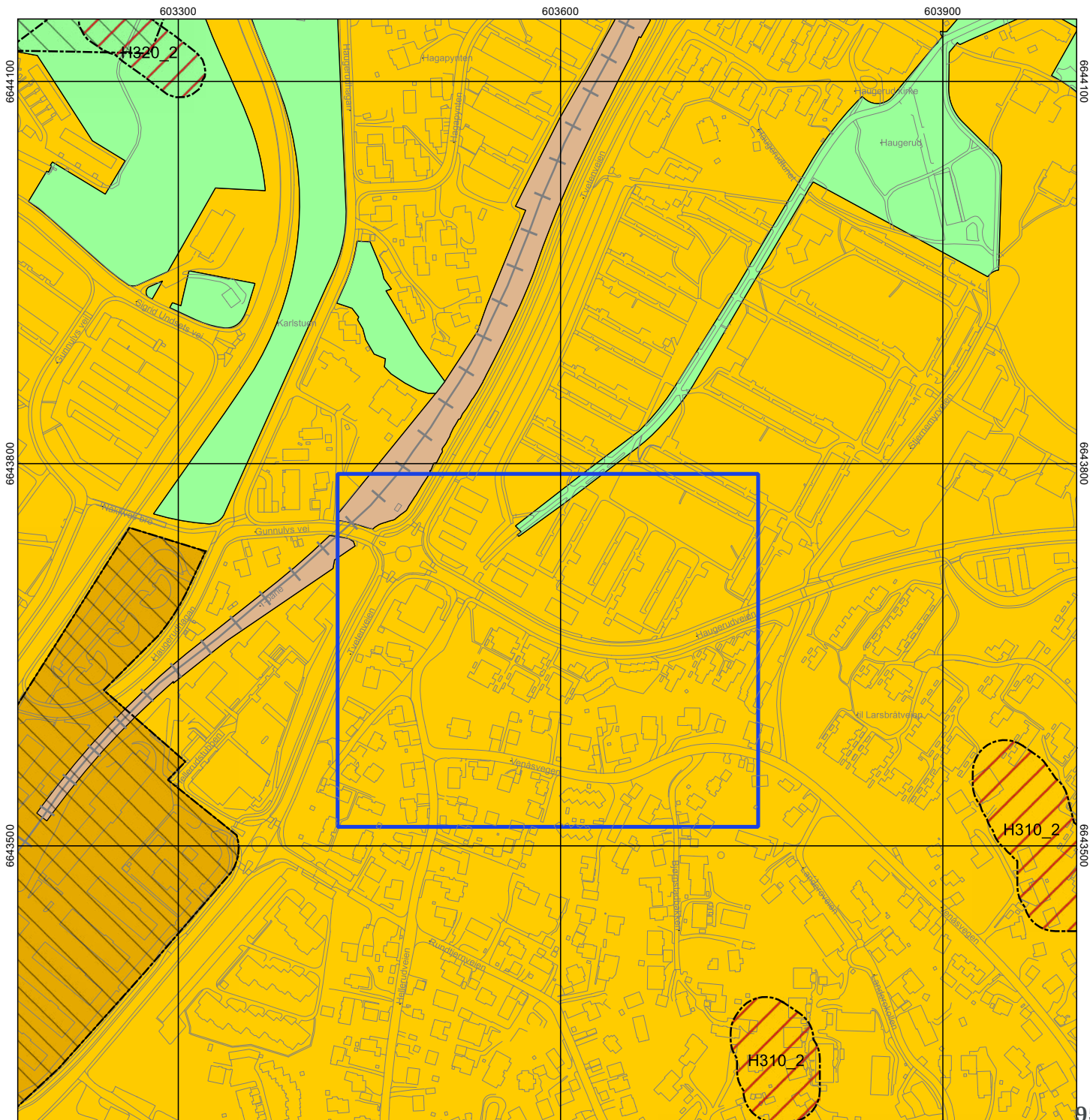
- - - - - 313 - Skulder - bankett

————— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei











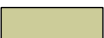


















- - - - - 324 - Veigrunn under bru

- - - - - 913 - Formåavgrensning

————— 930 - Reguleringslinje



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



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

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: Haugerudveien 11
0674 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karianne AmlieTelefon: 977 57 259
E-post: karianne.amlie@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