



aktiv.

Hellerudveien 132H, 0687 OSLO

**Rekkehus med  
moderniseringsbehov | Garasje i  
rekke | Attraktivt boligområde |  
Tilhørende populære Trasop**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

**Torbjørn Skjøren**

**Mobil** 913 52 399

**E-post** torbjorn.skjoren@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/  
Lambertseter**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 790 000,-  
**Omkostn.:** Kr 145 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 935 990,-  
**Selger:** Ann-Marie Gulbrandsen

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1990  
**BRA-i/BRA Total:** 110/124 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 121.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 145, bnr. 403  
Gnr. 145, bnr. 49

**Oppdragsnr.:** 1009240057

# Rekkehus med moderniseringsbehov | Garasje i rekke | Attraktivt boligområde | Tilhørende

Innholdsrikt rekkehus med god planløsning (med opprinnelig 3 soverom) oppført 1990 med sentral og praktisk beliggenhet både til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager og butikker/ servicetilbud.

Tilhørende Trasop skolekrets. Mange barnehager i området.

Garasjeplass i rekke samt biloppstillingsplasser for beboere på fellesområdet.

Lave felleskostnader, kun kr. 2 300,- per mnd. som inkl. bl.a. lån på støyskerm, snøbrøyting, Telia internett, forsikring av fellesområder (garasjene).

Populært boligområde med kort vei til off. komm. men samtidig grenser til Østmarka med flotte turmuligheter. Oppsal Arena idrettsanlegg og idrettshall ligger like i nærheten. På Bøler finner du badeanlegg.

Umiddelbar nærhet til REMA1000 Ulsrud samt kort vei til Oppsal Senter.



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Bilder .....            | 17 |
| Energiattest .....      | 78 |
| Budskjema .....         | 97 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 110 m<sup>2</sup>

BRA - e: 14 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 124 m<sup>2</sup>

TBA: 17 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 55 m<sup>2</sup> Vindfang, hall m/trapp, bad, vaskerom, kontor, stue, soverom, soverom 2

2. etasje

BRA-i: 55 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken med trapp

TBA fordelt på etasje

1. etasje

2 m<sup>2</sup>

2. etasje

15 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m<sup>2</sup> Garasje

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

2. etasje: Takhøyden varierer fra ca. 2,35 - 2,37 M.

1. etasje: Takhøyden varierer fra ca. 2,32 - 2,39 M.

Fellesareal:

Garasjeplass i rekke på ca. 14 kvm. Bruksrett ble ikke fremvist.

Lovlighet

Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. Det bemerkes i den sammenheng at det er utført endringer i boligens planløsning i forhold til tegningene i kommunen. Det opprinnelige soverommet i 2 etasje er innlemmet i stue/kjøkken og tidligere klesbod, matbod og deler av gangareal i 1 etasje er i dag omgjort til stue. Nevnte stue er ikke godkjent for varig opphold. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

121.1 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Hage og steinplattung. Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Ringmur og støttemur i betong. Eiendommen har en skrående- og flatt terreng rundt bygningsmassen. Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning. Private stikkledninger til kommunalt avløp.

### **Beliggenhet**

Hellerudveien 132H har god beliggenhet med kort vei til offentlig kommunikasjon som tar deg enkelt ned til sentrum på få minutter men grenser samtidig til Østmarka med flotte turmuligheter.

#### **Handel:**

Dagligvarehandel kan gjøres blant annet ved REMA1000 Ulsrud eller på Meny på Oppsal senter. På Oppsal Senter finner du også et godt utvalg av butikker og servicetilbud som feks Boots apotek, ARK Bokhandel AS, nille, Auster Academy, Floriss, Life Helsekost og Labben hund og katt. For ytterligere servicetilbud ligger Bøler, Bryn, Tveita og Manglerud senter få kjøreminutter unna.

#### **Friluftsliv:**

Boligen grenser til Østmarka, der det er flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Her finnes både bade-, fiske-, krepse- og padlevann. Marka har et vidstrakt lysløypenett, tur- og sykkelstier, og serveringsstuer som er turmål for mange om søndagen. Idylliske Østensjøvannet er også bare en spasertur unna, med det mest mangfoldige fuglelivet i Norge.

#### **Kultur og idrett:**

Oppsal har et rikt utvalg av aktivitetstilbud, både når det gjelder idrett og kultur. Oppsal Arena idrettsanlegg og idrettshall ligger like i nærheten. På Bøler finner du badeanlegg . Les mer om kultur, fritid og nærmiljø på Bydel Østensjøs nettsider <http://>

[www.bydel-ostensjo.oslo.kommune.no/](http://www.bydel-ostensjo.oslo.kommune.no/)

**Kollektivtrafikk:**

Nærhet til god offentlig kommunikasjon med t-bane stopp på Ulsrud og Oppsal som tar deg til Oslo sentrum på ca. 15 minutter. Fra boligen er det umiddelbar nærhet til bussholdeplasser. Hvis du heller vil kjøre bil er det kort vei til Ring 3.

**Tidavstand med bil:**

Oslo S ca. 15 min

Storo ca. 12 min

Ullevål ca. 14 min

Gardermoen ca. 36 min

**Adkomst**

Via fellesarealer

**Bebyggelsen**

Bygningsmassen består av selveiede rekkehus.

**Bygningssakkyndig**

Rana Taksering AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Støpt betongdekke antatt isolert i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført, innvendig kledd med plater og utvendig kledd med trepanel. Etasjeskille i trebjelkelag. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre.

**Innhold**

1. etg.: Vindfang, hall m/trapp, bad, vaskerom, kontor, stue, soverom, soverom 2.

Utgang til vestvendt hellelagt platting og hage fra stue.

2. etg.: Stue/kjøkken med trapp. Terrasse ved boligens inngangsparti på ca. 2 m<sup>2</sup> som er orientert mot øst. Vestvendt balkong på ca. 15 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue.

Garasjeplass i rekke på ca. 14 m<sup>2</sup>.

Til eiendommen knytter det seg pliktig medlemskap i Hellerudveien 132. Det anbefales

og sette seg inn i organiseringen av felleseiendommen.

### **Standard**

#### **Utvendig:**

Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast. Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført, innvendig kledd med plater og utvendig kledd med trepanel. Vinduer og dører med isolerglass, karm og ramme i tre. Vestvendt balkong på ca. 15 kvm med adkomst fra stue. Terrasse ved boligens inngangsparti på ca. 2 kvm som er orientert mot øst.

#### **Innvendig:**

Gulvflatene består av fliser og laminatgulv. Veggflatene består av malte veggflater, panel, tapet og dekorfliser. Takflatene består av malte plater. Malt tretrapp mellom boligens etasjer. Profilerte/glatte innvendige dører.

#### **Våtrom:**

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte plater. Badekar, klosett, servant med skapinnredning og innmurt speil.

Vaskerom: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte plater. Dusj direkte på gulv, servant med skapinnredning og plass for vaskemaskin.

#### **Kjøkken:**

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, enkelte overskap med fronter i glass, benkeplater i laminat, oppvaskkum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.

#### **Tekniske installasjoner:**

Vannledninger i kobber. Avløpsledninger i plast. Varmtvannsbereder på 198 l er plassert i vaskerom. Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Automatsikringer i sikringsskap plassert i stue i 1. etasje. Boligen er oppvarmet med peis med innsats i stue, samt elektrisk oppvarming. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

#### **Tomteforhold:**

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Ringmur og støttemur i betong. Eiendommen har en skrående- og flatt terreng rundt bygningsmassen. Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning. Private stikkledninger til kommunalt avløp. Til eiendommen knytter det seg pliktig medlemskap i Hellerudveien 132. Det anbefales og sette seg inn i organiseringen av felleseiendommen.

Følgende har fått TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken med trapp > Avtrekk. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Følgende har fått TG2:

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer og dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig > Innvendige dører

Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken med trapp > Overflater og innredning

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Se vedlagte tilstandsrapport for ytterligere og utfyllende informasjon.

### **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**

Levert av Telia

**Parkering**

Garasje plass i rekke på ca. 14 m². Gjesteparkering på fellesområde. Noen ekstra biloppstillingsplasser for beboerne på fellesområde.

**Forsikringsselskap**

Tryg

**Diverse**

Det må påregnes vår og høstdugnad i forbindelse med vedlikehold av fellesarealer og garasjeanlegg. Vel møtt!

## Energi

**Oppvarming**

Boligen er oppvarmet med ildsted/peis med innsats i stue, samt elektrisk oppvarming.

**Energikarakter**

D

**Energifarge**

Oransje

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 790 000

**Kommunale avgifter**

Kr 10 982

**Kommunale avgifter år**

2025

**Info kommunale avgifter**

Eiendomsskatt 1 375,00

Feie-og tilsynsgebyr 243,00

Vann-og avløpsgebyr 10 707,54

Renter 31,00

Totale avgifter 12 356,54

**Eiendomsskatt**

Kr 1 375

## **Eiendomsskatt år**

2025

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 1 375,- Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 887 647

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 7 550 587

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Andre utgifter**

Det betales felleskostnad til sameiet p.t. kr. 2 300,- per mnd. som dekker lån på støyskjerm, snøbrøyting, Telia internett, forsikring av fellesområder (garasjene).

### **Årlig velavgift**

Kr 27 600

### **Velforening**

Eiendommen er tilknyttet Sameiet Hellerudveien 132 (realsameie) som står for vedlikehold av fellesarealer og garasjer og i tillegg til TV/bredbåndstilknytning etc. og det betales kr 2 300,- pr mnd. til dekning av vanlig drift og betjening av fellesgjeld. Tilsammen kr 27 000,- pr år.

Andel fellesgjeld i Sameiet Hellerudveien 132 er pr 31.12.2024. kr 18 893,-

Långiver: DnB - Løpetid: 10 år - Nedbetalingsdato: 29.05.2029 - Rente: 8,85 %

Det er vedtatt ordensregler. Se vedlegg i salgsoppgave.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

# Sameiet

## Sameienavn

Sameiet Hellerudveien 132

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 145, bruksnummer 403 i Oslo kommune. Gårdsnummer 145, bruksnummer 49 i Oslo kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/145/403:

25.08.1988 - Dokumentnr: 56836 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1988 - Dokumentnr: 56837 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:145 Bnr:49

29.11.1990 - Dokumentnr: 72418 - Målebrev

25.08.1988 - Dokumentnr: 56836 - Best om garasje/parkering

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:145 Bnr:49

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

25.08.1988 - Dokumentnr: 56836 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1988 - Dokumentnr: 56837 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:145 Bnr:49

29.11.1990 - Dokumentnr: 72418 - Målebrev

25.08.1988 - Dokumentnr: 56836 - Best om garasje/parkering

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:145 Bnr:49

Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 15.09.2004..

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

15.09.2004.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

#### **Regulerings og arealplaner**

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

#### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

#### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 790 000 (Prisantydning)

---

##### **Omkostninger**

144 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

145 990 (Omkostninger totalt)

156 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

159 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 935 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 946 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 949 690 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 145 990

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

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

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14900,- oppgjørshonorar kr 7900,- og visninger kr 3500,- per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Torbjørn Skjøren  
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig  
[torbjorn.skjoren@aktiv.no](mailto:torbjorn.skjoren@aktiv.no)  
Tlf: 913 52 399

**Ansvarlig megler**

Torbjørn Skjøren  
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig  
[torbjorn.skjoren@aktiv.no](mailto:torbjorn.skjoren@aktiv.no)

Tlf: 913 52 399

Skjøren & Partners AS, Østensjøveien 79

0667 OSLO

Tlf: 227 62 850

**Salgsoppgavedato**

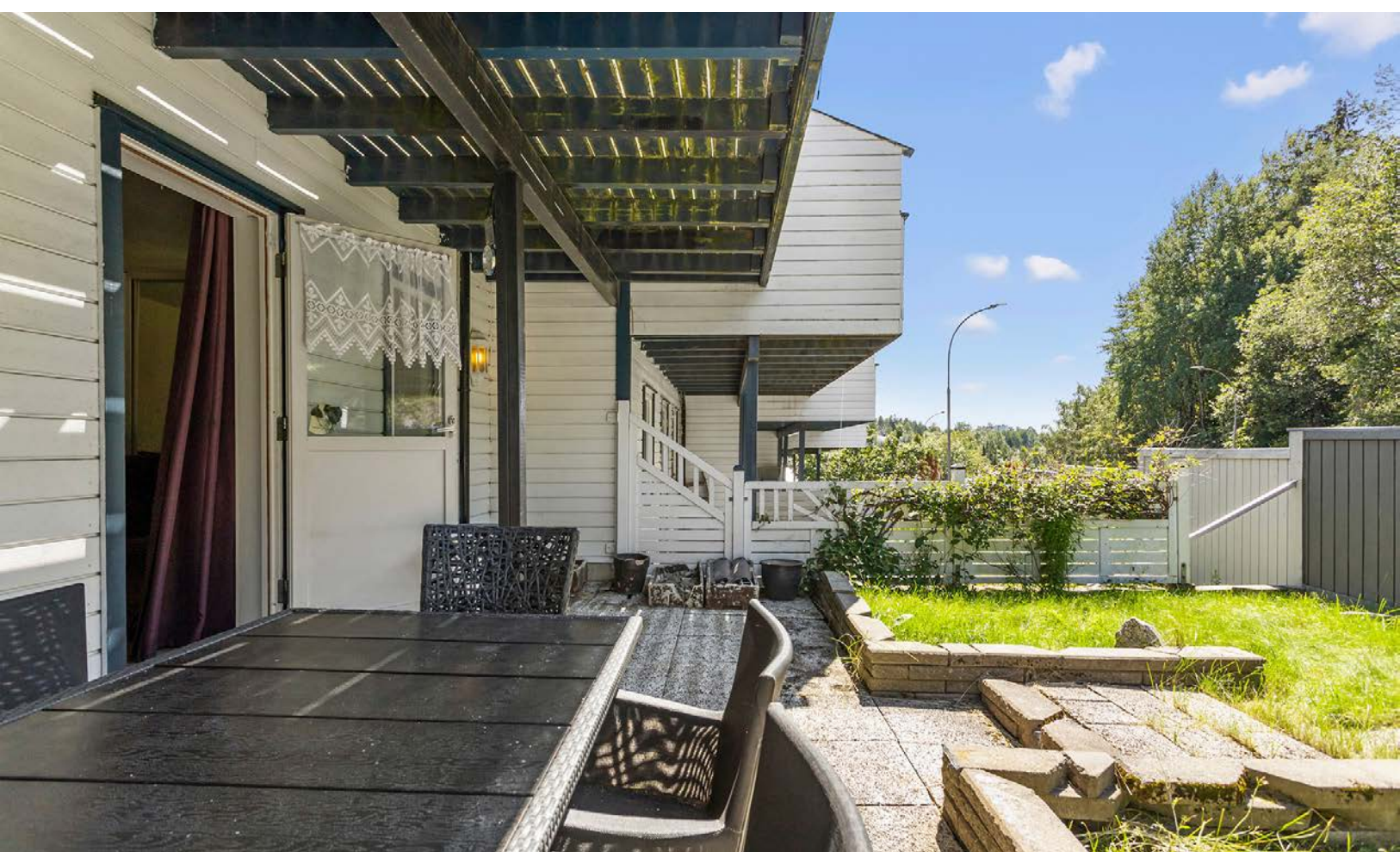
06.10.2025













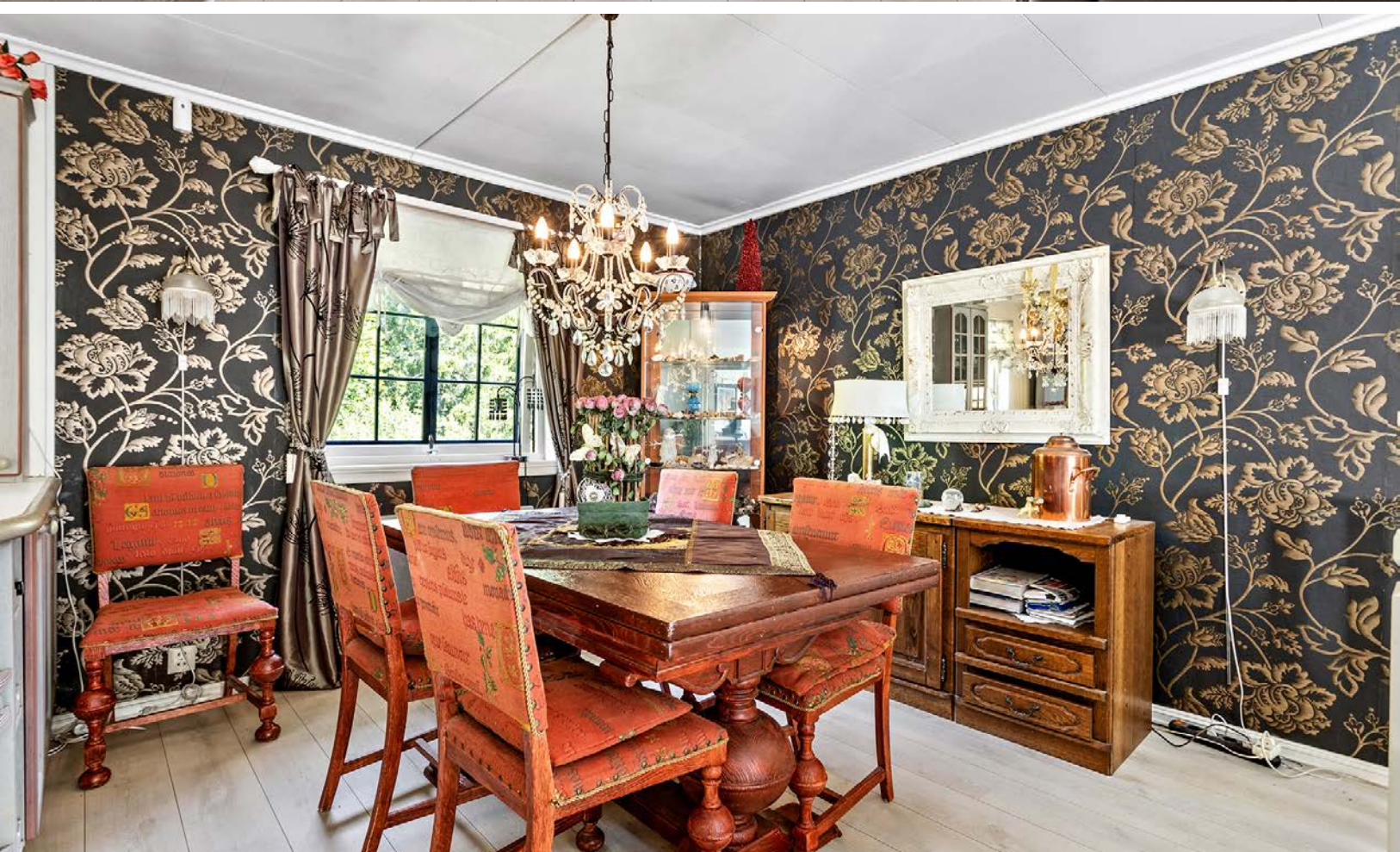
















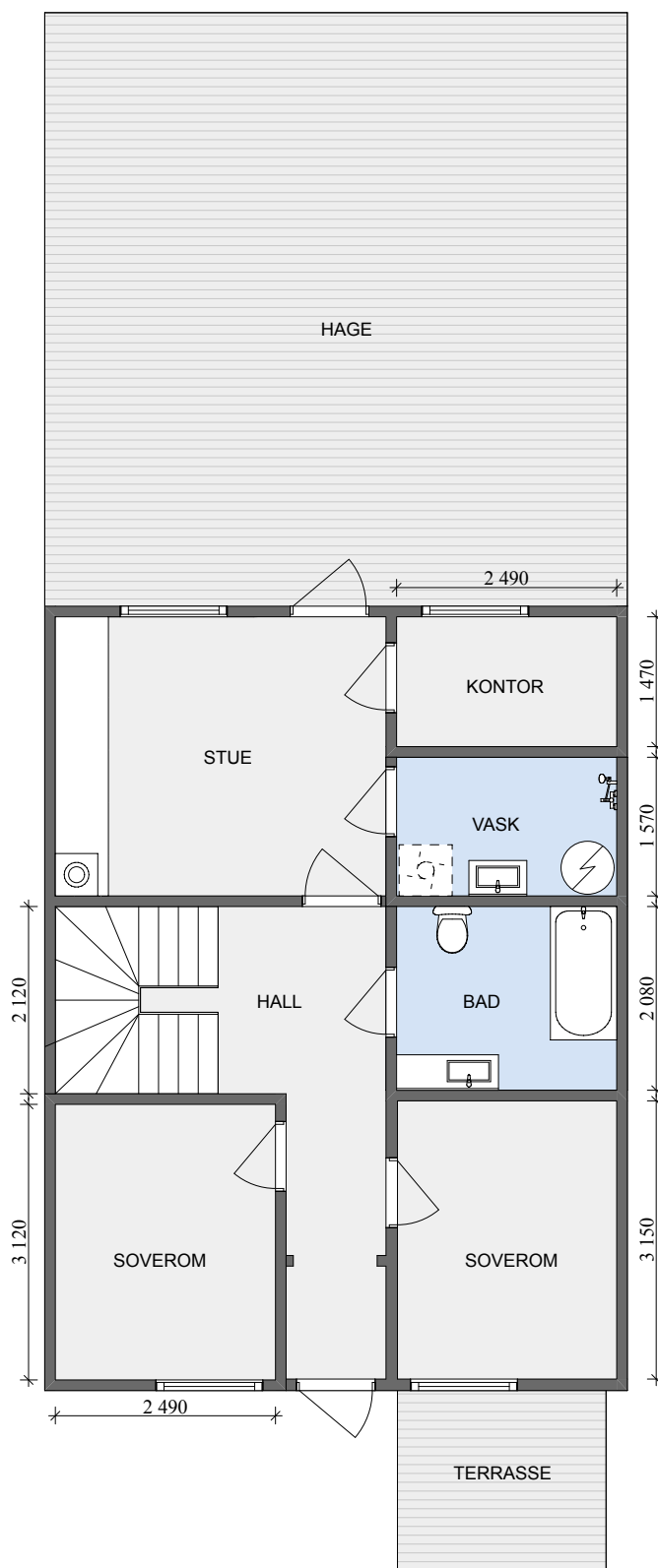






# Hellerudveien 132 H

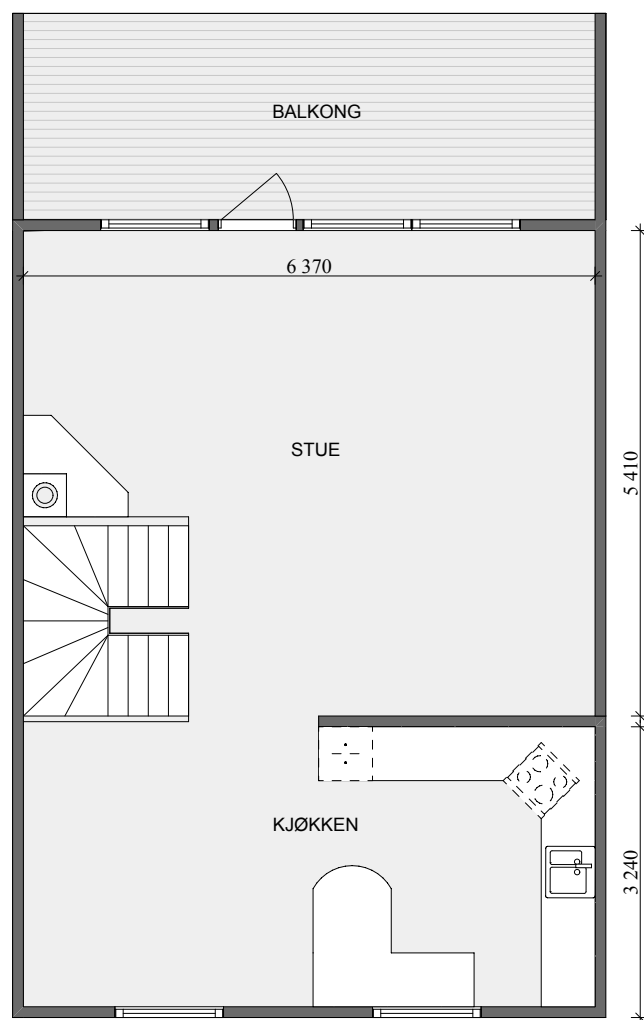
1.etg



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.  
Utført av Rana Noman Tariq. Takstmann/Tømrermester.

# Hellerudveien 132 H

2.etg



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.  
Utført av Rana Noman Tariq. Takstmann/Tømrermester.

**Vedlegg**

# Tilstandsrapport

📍 Hellerudveien 132 H, 0687 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 145, bnr. 403

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m<sup>2</sup> BRA-i: 110 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.07.2025

Rapportdato: 30.07.2025

Oppdragsnr.: 18818-1806

Referansenummer: XE2147

Autorisert foretak: Rana Taksering AS

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

Rana Noman Tariq  
Uavhengig Takstingeniør  
ranataksering@gmail.com  
916 28 823



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen har en god planløsning, og går over to plan, samt loft. Hovedsakelig eldre standard og utrustning med behov for oppussing, oppgradering og utbedringer. De bygningstekniske konstruksjoner virker solid utført i henhold til byggeskikken på den tiden eiendommen ble oppført.

## Rekkehus - Byggeår: 1990

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast. Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført, innvendig kledd med plater og utvendig kledd med trepanel. Vinduer og dører med isolerglass, karm og ramme i tre. Vestvendt balkong på ca. 15 kvm med adkomst fra stue. Terrasse ved boligens inngangsparti på ca. 2 kvm som er orientert mot øst.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av fliser og laminatgulv. Veggflatene består av malte veggflater, panel, tapet og dekorfliser. Takflatene består av malte plater. Malt tretrapp mellom boligens etasjer. Profilerte/glatte innvendige dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte plater. Badekar, klosett, servant med skapinnredning og innmurt speil.

Vaskerom: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte plater. Dusj direkte på gulv, servant med skapinnredning og plass for vaskemaskin.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, enkelte overskap med fronter i glass, benkeplater i laminat, oppvaskkum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i kobber. Avløpsledninger i plast. Varmtvannsbereeder på 198 l er plassert i vaskerom. Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Automatsikringer i sikringsskap plassert i stue i 1. etasje. Boligen er oppvarmet med peis med innsats i stue, samt elektrisk oppvarming. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Ringmur og støttemur i betong. Eiendommen har en skrående- og flatt terreng rundt bygningsmassen. Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning. Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Til eiendommen knytter det seg pliktig medlemskap i Hellerudveien 132. Det anbefales og sette seg inn i organiseringen av felleseiendommen.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

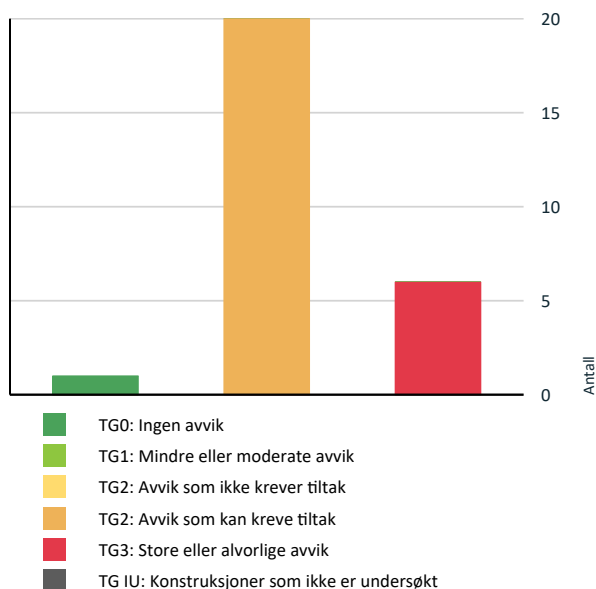
## Rekkehus

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

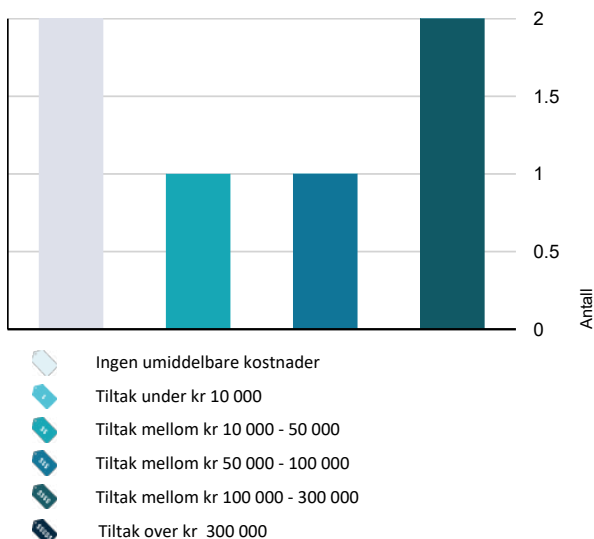
Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. Det bemerkes i den sammenheng at det er utført endringer i boligens planløsning i forhold til tegningene i kommunen. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken med trapp > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                                         |                             |
|---|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Ventilasjon                                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Terrengforhold                                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken med trapp > Overflater og innredning | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**  
1990

**Kommentar**  
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takstein fra byggeperioden som ble besiktiget fra bakkenivå, vindu og fra balkong.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Eldre værslitt takstein fra byggeperioden og med mose. Sprekkdannelser på takstein på det lille taket ved boligens inngangsparti.  
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.  
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig, samt fjerning av mose anbefales. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tidspunkt for utskifting av takteking og undertak nærmer seg.

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Værslitte renner, beslag og nedløp med avflassing. Værslitte vindskier, og det utelukkes ikke at det kan forekomme råte som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Normal tid før utskifting av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk er 20 - 30 år.  
Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år.  
Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år.  
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Montering av snøfangere anbefales. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag, renner, nedløp og vindskier skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført, innvendig kledd med plater og utvendig kledd med trepanel.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Værslitt kledning fra byggeperioden med svertesopp, og det ble registrert oppsprukket- og vridde kledningsbord. Originale kledningsbord fra byggeperioden som trolig jevnlig er malt. Det utelukkes ikke at det kan forekomme råte på kledningsbord som ikke ble registrert på befaringstidspunktet. Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før utskiftning av trekledning er 40 - 60 år.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må kledningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Yttertak i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

På forespørsel har rekvirenten opplyst at de ikke er kjent med at det har vært gnagere/skadedyr i boligen. Uisolert nedfellbar takluke. Undertak med fuktskjolder, misfarging og enkelte felt med synlig takstein, samt loft med enkelte gjenstående arbeider i forbindelse med isolering, plast m.m, bedre organisering av isolasjon på loftet anbefales. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for yttertaket. Loft med begrenset tilgang, lav takhøyde og uten gulv over isolasjonen ble ikke inspisert grunnet sikkerhetsmessig uforvarlig adkomst for takstmannen.

Punktet må sees i sammenheng med "Avtrekk kjøkken".

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Det anbefales at eksponert/synlig isolasjon tildekkes for og unngå isolasjonsstøv samt bedre organisering av isolasjon på loftet anbefales. Ytterligere undersøkelser anbefales.

## TG 2 Vinduer og dører

Vinduer og dører med isolerglass fra byggeperioden, karm og ramme i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre værslitte vinduer og dører fra byggeperioden med sprekker i treverk og som er trege. Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduene og dørene er overskredet.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Utskiftning av vinduene og dørene er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 15 kvm med adkomst fra stue. Balkongen er orientert mot vest.

Terrasse ved boligens inngangsparti på ca. 2 kvm som er orientert mot øst.

### Vurdering av avvik:

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

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk

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

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

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

Værslitt balkong med skjevheter, malingsavflassing og algevekst. Det ble registrert oppsprukket- og vridde terrassebord, bord på rekkverk og levegg. Det utelukkes ikke at det kan forekomme råte som ikke ble registrert på befaringsdagen. Slitt markise.

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig.



## INNENDIG

### 1 TG 2 Overflater

Gulvflatene består av fliser og laminatgulv. Veggflatene består av malte veggflater, panel, tapet og dekorfliser. Takflatene består av malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre overflater med bruksslitasje/slitasje. Det ble registrert bom (hulrom) og sprekkeformasjoner på enkelte av gulvflisene. Det var også mer løsøre en normalt noe som medførte begrensninger for takstmannen til å utføre besiktigelsen slik god takstmannskikk tilsier.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing, oppgradering og utbedringer må påregnes ved et eierskifte.

### 1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag. Betongdekke i 1. etasje.

Etasjeskille er kontrollert med krysslaser.

2. etasje:

Det er målt ca. 21 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 21 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 M.

1. etasje:

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 M.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i soverom som grenser mot trapp gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i soverom som grenser mot trapp over en lengde på ca. 2 M.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat er skjønnsmessig av undertegnede, men det presiseres at de ovennevnte forholdene er vanskelig å estimere. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### 1 TG 2 Radon

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Rekvirenten er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført. Etter et søk på adressen inne på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse har undertegnede registrert dette resultatet: "Moderat til lav aktsomhet". Dette er det laveste intervallet.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Peis med innsats i stue.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Eldre ildsted fra byggeperioden. Deler av pipe er tildekket. Alle yttersidene av pipa bør være frie, slik at ettersyn kan foretas. Dette for å kunne oppdage setningsskader og sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales å få feievesenet til å kontrollere tilstanden på pipe/ ildsteder, samt for en avklaring for at pipe ikke er tilgjengelig på to sider i 2. etasje inne i denne boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

## TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom boligens etasjer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp fra byggeperioden med normal bruksslitasje/slitasje og med knirk. Rekkverkshøyde ble målt til så vidt under 0,9 M, og er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det ble registrert manglende håndløpere på deler av trapp, samt en større i rekkverk ved peis med innsats.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig, og montering av håndløper på hele trappa anbefales. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder eller åpninger i rekkverk opp til dagens krav.

## TG 2 Innvendige dører

Profilerte/glatte innvendige dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dører fra byggeperioden med bruksslitasje/slitasje.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte plater. Badekar, klosett, servant med skapinnredning og innmurt speil.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

# Tilstandsrapport

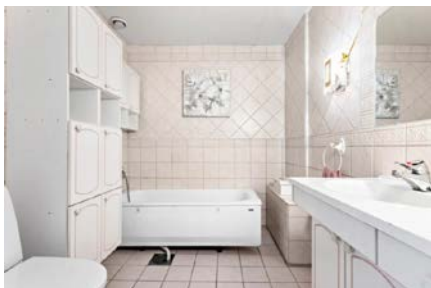
Eldre bad fra byggeperioden med begrenset gjenværende levetid. Sluk og gjennomføringer uten synlig membran. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak overflatene har passert anbefalt brukstid. Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av flisene, samt baderomsgulv med svak-/manglende fall mot sluk. Sluk med rust på skruene. Vask med sprekker, og med lekk fra blandebeholder. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at våtrommets konstruksjon er av eldre dato/Byggeforskrifter fra før 1997, samt de påpekte forhold. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. I hht. Byggeforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år. Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år. Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet må renoveres. Ved en eventuell renovering anbefales at forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det var utslag ved bruk av fuktindikator på gulvflatene i området ved sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renovering er påregnelig. Kostnadsestimatet er innlemmet i den generelle vurderingen av våtrommet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte plater. Dusj direkte på gulv, servant med skapinnredning og plass for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Eldre vaskerom fra byggeperioden med begrenset gjenværende levetid. Sluk og gjennomføringer uten synlig membran. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak overflatene har passert anbefalt brukstid. Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av flisene, samt gulv med svak-/manglende fall mot sluk. Sluk med rust på skruene. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at våtrommets konstruksjon er av eldre dato/Byggeforskrifter fra før 1997, samt de påpekte forhold. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet må renoveres. Ved en eventuell renovering anbefales at forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det var utslag ved bruk av fuktindikator på gulvflatene i området ved sluk og gjennomføring.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renovering er påregnelig. Kostnadsestimatet er innlemmet i den generelle vurderingen av våtrommet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED TRAPP

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, enkelte overskap med fronter i glass, benkeplater i laminat, oppvaskkum, opplegg for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.

#### Vurdering av avvik:

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

Eldre innredning fra 1992 med normal bruksslitasje, slitasje, fuktskjolder, svelling og som mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Som blant annet automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt.

Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen.

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av kjøkkenet må påregnes. Montering av komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper anbefales.



## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED TRAPP

# Tilstandsrapport

## TG 3 Avtrekk

Ventilator med avkast mot loft.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Det ble registrert at ventilator fra kjøkkenet har avkast mot loft, og ikke ut mot det fri. Den nåværende løsningen er særdeles uheldig, og medfører til kondensproblemer på loftet. Det ble registrert fuktskjolder og misfarging på loftet i område over ventilatoren. Punktet må også sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft'.

### Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Straks-/forebyggende tiltak er påregnelig. Ventilasjonskanal for ventilator må føres ut mot fri. Alternativt må ventilatoren kobles vekk fra byggets avtrekkskanal. Ytterligere undersøkelser anbefales. Kostnadsestimatet gjelder kun ventilator, og ikke takkonstruksjon/loft.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

Vannledninger i kobber fra byggeperioden.

### Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert irr på enkelte av kobberrørene.

Forventet levetid for kobberrør er 25-50 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. I forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger i plast fra byggeperioden.

### Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. I forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kontor og stue i 1. etasje, samt deler av stue/kjøkken uten ventiler, kun vinduer og dører. Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket. Men ventilasjon i form av veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det bør etableres for å lukke avviket dersom dette er tillatt i sameiet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

## TG 2 Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder på 198 l av nyere dato som er plassert i vaskerom.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i sikringsskap plassert i stue i 1. etasje. Elektrisk oppvarming.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**Dette er ukjent for selger.**

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

**Dette er ukjent for selger.**

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

**Dette er ukjent for selger.**

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

**Dette er ukjent for selger.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Dette er ukjent for selger.**

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

**Dette er ukjent for selger.**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Nei**

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

# Tilstandsrapport

Ja Generelt anbefales det utført periodisk el. sjekk av boliger. Det anbefales en teknisk vurdering av el-anlegg, da det ikke foreligger dokumentasjon eller har vært kontroll/ el-tilsynsrapport på hele anlegget i nyere tid. Det anbefales at vurdering og kontrollen utføres av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet eller en sertifisert el- takstmann.

## Generell kommentar

Eldre stikkontakter og brytere.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen, ikke funksjons testet av takstmannen.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ringmur og støttemur i betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitte murer med misfarging, pusskader og spekker. På forespørsel opplyser rekvirenten om at det ikke er krypkjeller eller hulrom under denne boligen/bygningsmassen. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt.

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig.

## TG 2 Terrengforhold

Eiendommen har en skrående- og flatt terreng rundt bygningsmassen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det ble enkelte steder registrert noe motfall på terreng inntil ringmur.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Terrenget rundt murene bør planeres slik at overflatevannet ikke renner inn mot bygning.

## **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning. Private stikkledninger til kommunalt avløp.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Konstruksjonen er skjult og tilstandsgrad er angitt på bakgrunn av alder.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

| Etasje                | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                       | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. etasje             | 55                            |                             |                           | 55  | 15                              |
| 1. etasje             | 55                            |                             |                           | 55  | 2                               |
| Fellesareal - Garasje |                               | 14                          |                           | 14  |                                 |
| <b>SUM</b>            | <b>110</b>                    | <b>14</b>                   |                           |     | <b>17</b>                       |
| <b>SUM BRA</b>        | <b>124</b>                    |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje                | Internt bruksareal (BRA-i)                                              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 2. etasje             | Stue/kjøkken med trapp                                                  |                             |                           |
| 1. etasje             | Vindfang, Hall m/trapp, Bad, Vaskerom, Kontor, Stue, Soverom, Soverom 2 |                             |                           |
| Fellesareal - Garasje |                                                                         | Garasje                     |                           |

### Kommentar

2. etasje: Takhøyden varierer fra ca. 2,35 - 2,37 M.

1. etasje: Takhøyden varierer fra ca. 2,32 - 2,39 M.

Fellesareal:

Garasjeplass i rekke på ca. 14 kvm. Bruksrett ble ikke fremvist.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. Det bemerkes i den sammenheng at det er utført endringer i boligens planløsning i forhold til tegningene i kommunen. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Rekkehus | 110        | 0          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede            | Rolle         |
|-----------|----------------------|---------------|
| 08.6.2024 | Rana Noman Tariq     | Takstingeniør |
|           | Pål Erik Gulbrandsen | Kunde         |
| 30.7.2025 | Rana Noman Tariq     | Takstingeniør |
|           | Pål Erik Gulbrandsen | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                                  | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------------------|------------|
| 301 OSLO | 145  | 403  |      | 0    | 121.1 m <sup>2</sup> | Ifølge opplysninger hentet fra Ambita. | Eiet       |

### Adresse

Hellerudveien 132 H

### Hjemmelshaver

Gulbrandsen Ann-Marie

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Rekkehus beliggende på Oppsal i et veletablert område. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av blokk- og småhusbebyggelse. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både buss og t-bane i nærheten. Kort avstand til idrettsanlegg og Oppsal senter med mangeartede forretninger og servicetilbud. Ca. 5- 10 minutter med bil til større handlesentre som Tveita og Bryn med bredt tilbud av nasjonale og internasjonale kafeer, restauranter, mangeartede forretninger, servicetilbud m.m. Østensjøvannet og Østmarka med flotte rekreasjonsmuligheter sommer som vinter - turveier/ lysløype, bade- og fiskevann ligger i nærheten.

### Adkomstvei

Via fellesarealer.

### Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

### Regulering

Regulert.

### Om tomten

Til eiendommen knytter det seg pliktig medlemskap i Hellerudveien 132. Det anbefales og sette seg inn i organiseringen av felleseiendommen.

### Byggemåte

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Støpt betongdekke antatt isolert i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført, innvendig kledd med plater og utvendig kledd med trepanel. Etasjeskille i trebjelkelag. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar                                                                                                                     | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      | Datert 02.07.2024.                                                                                                            | Gjennomgått |       | Nei     |
| Infoland.no   |      | Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger     |      | Tegninger fra byggeperioden som ble tilsendt via eiendomsmegler.                                                              | Gjennomgått |       | Ja      |
| Rekvirent     |      | Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av rekvirenten.                    | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 04.07.2024 |           |
| 2       | 04.07.2024 |           |
| 3       | 31.07.2025 |           |
| 4       | 31.07.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

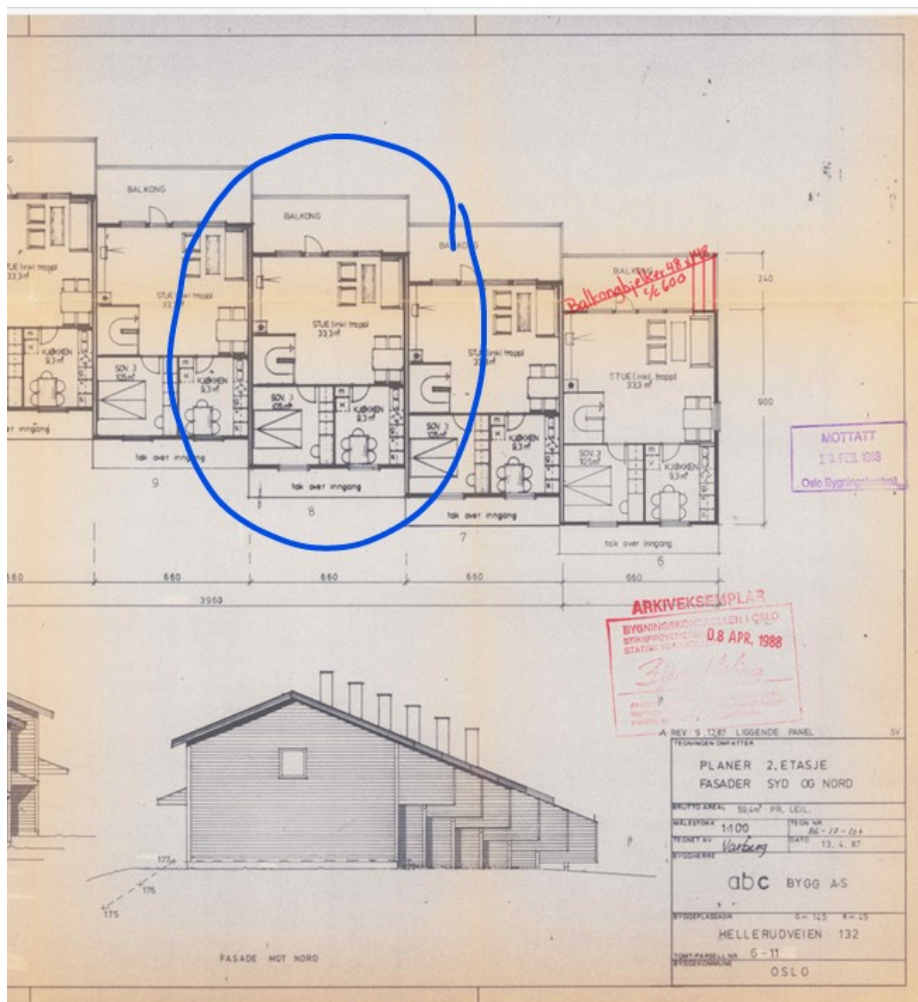
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XE2147>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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





# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Meglerfirma                    |  |
| Aktiv EM Østensjø/Lambertseter |  |
| Oppdragsnr.                    |  |
| 1009240057                     |  |

|                       |
|-----------------------|
| Selger 1 navn         |
| Ann-Marie Gulbrandsen |

|                    |  |
|--------------------|--|
| Gateadresse        |  |
| Hellerudveien 132H |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| OSLO     | 0687   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1009240057

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AG

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

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

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

Document reference: 1009240057

## 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1009240057

| NAME OF SIGNER   | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Anne Gulbrandsen | a604a4a1bfeab7c9c6a0e<br>2de3d0acad3e73988fb | 03.10.2025<br>08:00:31 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1009240057

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>



Agder Assuranseselskap A/S, Stortingsgt. 18, 0161 Oslo 1.



Oslo kommune

Oppmålingsvesenet

DAGBOKFØRT

ERKLÆRING

25. AUG. 88 056836

BYSKRIVEREN I OSLO

VEDRØRENDE GNR. 145 BNR. 49, BNR. 396, BNR. 397, BNR. 398,  
BNR. 399, BNR. 400, BNR. 401, BNR. 402, BNR. 403, BNR. 404,  
BNR. 405 OG BNR. 406.ATKOMSTVEI

Gnr. 145 bnr. 396 - til og med bnr. 406  
skal ha samme inn- og utkjøringssted  
fra fellesarealet, gnr. 145 bnr. 49  
til offentlig vei.

*Dagbokført  
25. aug. 88 056836  
Bysskriveren i Oslo*

BILOPPSTILLINGSPLASS

Gnr. 145 bnr. 396 - til og med bnr. 406  
skal ha bruksrett til 1 biloppstillingsplass  
og rett til bruk av felles gjesteparkeringsplass  
på gnr. 145 bnr. 49  
som vist med gul farge på kart på baksiden.

FELLESAREAL

Gnr. 145 bnr. 396 - til og med bnr. 406  
skal ha samme rettigheter og plikter til fellesarealet  
på gnr. 145 bnr. 49  
som vist med rød farge på kart på baksiden.

VANN- OG AVLØPSANLEGG

Gnr. 145 bnr. 396 - til og med bnr. 406  
skal ha rett til felles bruk  
av nødvendig vann- og avløpsanlegg,  
samt rett til atkomst for reparasjoner og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne  
som heftelse på gnr. 145 bnr. 49, bnr. 396, bnr. 397, bnr. 398,  
bnr. 399, bnr. 400, bnr. 401, bnr. 402, bnr. 403, bnr. 404,  
bnr. 405 og bnr. 406  
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra  
Oslo bygningsråd.

Oslo, den

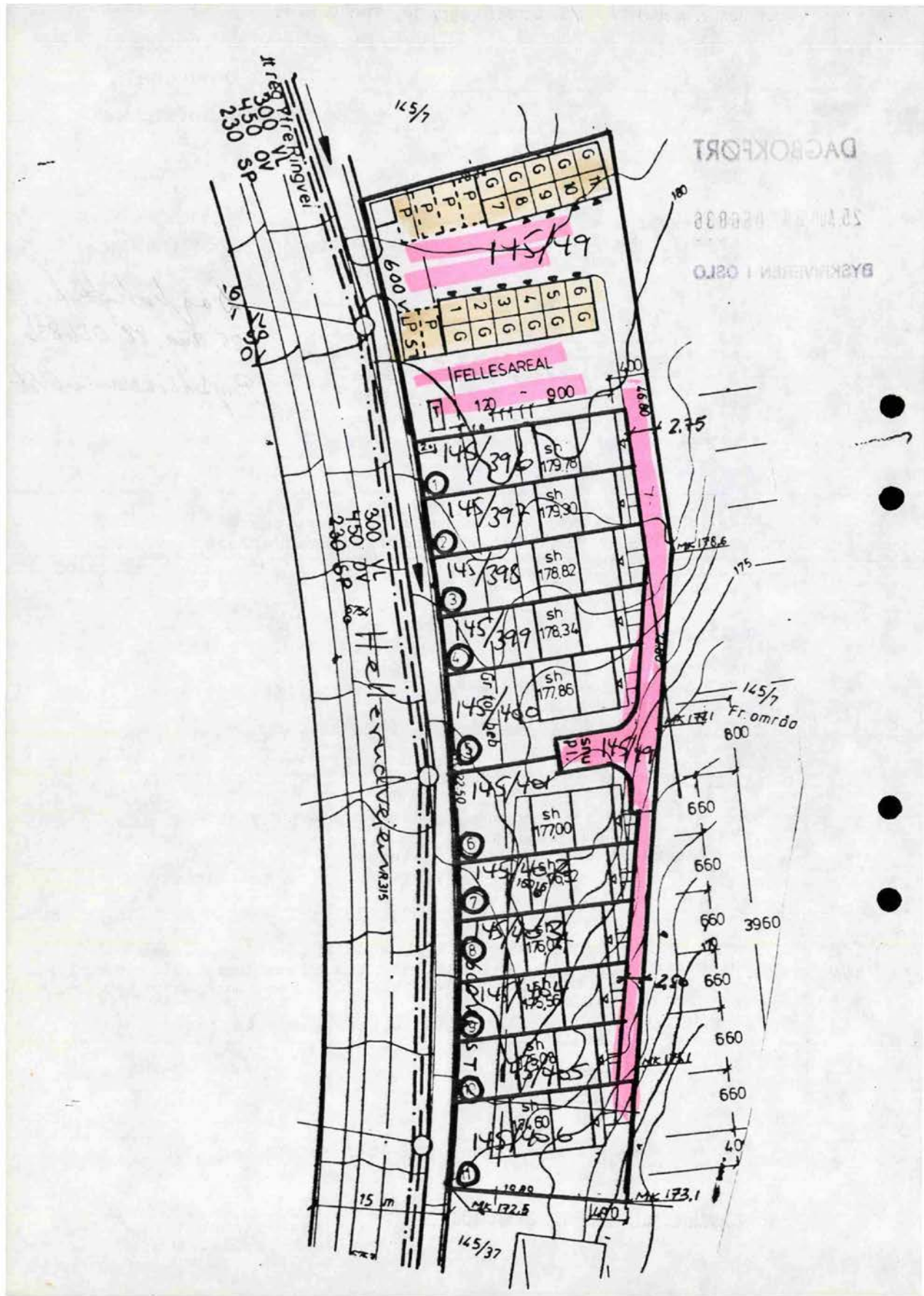
22/8-1988

For gnr. 145 bnr. 49, bnr. 396 - til og med bnr. 406 :

Avskriftens riktighet bekreftes

*YW*

*Ingeborg Jesperud*  
Hjemmelsinnehaver  
Ingeborg Jesperud



# Ordensregler for Sameiet Hellerudveien 132

## 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Eierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

## 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, tillates det i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

## 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At balkong eller hage ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.

#### **4. Fellesarealer**

Beboerne skal bidra til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, dvs. området ved parkeringsplassene og adkomstvei.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egen beholder. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Boddører skal alltid være låst.

#### **5. Kjøring og parkering**

Kjøring på adkomstveien er kun tillatt for av- og pålessing. Kjøring på adkomstveien skal ikke skje mellom kl. 23:00–07:00.

Alle beboere oppfordres til å benytte egen garasje til parkering.

I utgangspunktet disponerer hver beboer én plass på uteparkeringen, dog ikke en fast plass, jfr. tidligere vedtekter og fordelingen 1/11 av fellesarealer.

#### **6. Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i sameiet.

#### **7. Brannvern**

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at fellesområdene er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Det bør ikke oppbevares brannfarlige væsker i garasjeanlegget.

Det bør ikke utføres bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag i garasjeanlegget.

Lading av el-biler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette.

## **8. Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Oslo, mars 2022

Til Sameiet Hellerudveien 132

Vår referanse:  
1009240057

Vår saksbehandler:  
Torbjørn Skjøren

Telefon:  
913 52 399

Vår dato:  
02.10.2025

Megleropplysninger på Hellerudveien 132H - gnr. 145, bnr. 403 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn

Ann-Marie Gulbrandsen

**aktiv**

EIENDOM.NO

**aktiv**

EIENDOM.NO

Under henvisning til eiendomsmeulingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

|                                                                                                                                 |                                                                     |                                                                            |                                                                     |                                                                     |                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Velforeningsavgift per <input checked="" type="checkbox"/> Mnd <input type="checkbox"/> Kvartal <input type="checkbox"/> Halvår |                                                                     | Kr                                                                         | Forfaller:                                                          |                                                                     |                                                          |
|                                                                                                                                 |                                                                     | 2300                                                                       | 20/xx                                                               |                                                                     |                                                          |
| Inkluderer<br>Felles kostnader                                                                                                  |                                                                     | Er det planlagt endringer av avgiften?                                     |                                                                     | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |                                                          |
| Hvis ja, ny avgift:                                                                                                             | kr                                                                  | Når trer eventuell endring i kraft?                                        |                                                                     | Dato                                                                |                                                          |
| Er det restanse?                                                                                                                | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, beløp kr                                                          | Kontonummer for betaling:                                           |                                                                     |                                                          |
| Er det fellesgjeld i velforeningen?                                                                                             | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, hva er eiendommens andel fellesgjeld?                             |                                                                     |                                                                     |                                                          |
|                                                                                                                                 |                                                                     | 18893,93                                                                   |                                                                     |                                                                     |                                                          |
| Velforeningens långiver(e):                                                                                                     | Saldo: <i>bedrifts konto</i>                                        | Nedbet.dato:                                                               | Rentesats:                                                          | Avdrag: <i>Rest</i>                                                 | Bet. f.o.m.:                                             |
| 1 DNB                                                                                                                           | 8317,46                                                             | 29.05.29                                                                   | 8,85%                                                               | 207 833                                                             | 05.2019                                                  |
| 2                                                                                                                               |                                                                     |                                                                            |                                                                     |                                                                     |                                                          |
| Betaler velforeningen avdrag på fellesgjelden?                                                                                  |                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei        | Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? <i>3 år 10 mnd</i> |                                                                     |                                                          |
| Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?                                                                                       |                                                                     | Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode? |                                                                     |                                                                     |                                                          |
| Har velforeningen vedtatt IN-ordning (individuell nedbetaling)?                                                                 |                                                                     | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei        | Hvis ja, har denne eiendommen benyttet seg av ordningen?            |                                                                     | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |
| Tas det et gebyr for eierskiftet?                                                                                               |                                                                     | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei        | Hvis ja, kr                                                         |                                                                     | Kontonummer for betaling:                                |
| Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier:                                                                            |                                                                     |                                                                            |                                                                     |                                                                     |                                                          |

# Referat fra årsmøte for Sameiet Hellerudveien 132

Onsdag 23.04.25 i Oppsal samfunnshus, rom 401, kl. 18.00-20.00

Til stede: Hus A, B, C, D, E, G, I,

## **Sak 1/25 Godkjenning av innkalling og saksliste**

Godkjent med kommentar til innkalling om at sak vedr. kamera var innmeldt innen frist den 16. april. Oppdatert innkalling ble ikke distribuert pga sykdom.

## **Sak 2/2025 Valg av referent, ordstyrer og viddevakt**

Laache ble valgt til referent, Serenander ble valgt til ordstyrer og viddevakt.

## **Sak 3/2025 Gjennomgang av regnskapet for 2024 og husleieinnbetalinger**

Regnskapet er i balanse. Det sto igjen ca. 240 000,- ved nyttår. Regnskapsfører påpekte at særlig kommunale utgifter har hatt en stor økning i det siste. I 2024 har Sameiet betalt 67.000,- NB. Et hus ligger etter fra desember 2024. Huset er under salg. Møtet påpekt at det er viktig at regnskapsfører purrer opp det utenforstående omgående, da det ellers kan oppstå utfordringer med å drive inn beløpet dersom huset blir solgt før beløpet er innbetalt.

**Vedtak:** Regnskap er ikke gjennomgått av revisorene i forkant av møtet, men møtet godkjente regnskapet mot at revisorene gjennomgår regnskapet i etterkant.

## **Sak 4/2025 Gjennomgang av forslag til driftsbudsjett for 2024**

Regnskapsfører følger med på om balansen opprettholdes. Pr. nå ligger det an til at Sameiet har ca. 35.000 til disposisjon. Dersom uforutsette utgifter oppstår, vil det vurderes en liten økning på fellesutgiftene.

**Vedtak:** Forslag til driftsbudsjett ble godkjent

## **Sak 5/2025 Parkering, vedlikehold garasjer**

For å utføre nødvendig vedlikehold så må det være en minste avstand fra parkerte biler til garasjene for at vedlikehold kan la seg gjennomføre.

**Vedtak:** Møtet presiserte at biler må flyttes omgående når det skal males.

## **Sak 6/2025 Dugnad/vedlikehold:**

Datoer for dugnader er satt til 14. mai og 27. mai.

Det var enighet om at Sameiet trenger et løft når det gjelder vedlikehold. Garasjene bærer preg av en del avflassing av maling på endeveggene, samt at noen planker er råtne nederst. Det vurderes å bytte ut noen av disse. Haugård henter inn henter inn anbud fra Møller. Serenader henter inn anbud fra Mitt anbud.

**Sak 7/2025 Tilhenger – grunnet manglende skilt bør denne fjernes.**

Hus A hevder at det er uproblematisk å få på skilt. Møtet påpekte at eier sa det samme på forrige Sameiemøte også.

**Vedtak:** Styret følger opp at eier registrer tilhenger, alternativt må den fjernes.

**Sak 8/2025 Eksternt styre**

Politianmeldelser, saker meldt til Plan og bygningsetaten, sykkelvei i Hellerudveien. med mer. Styret har opplevd at det har vært en økning i antall krevende saker de siste årene, og det ble foreslått at et eksternt styre mulig kunne ha bedre kapasitet til å ivareta behandling av krevende saker

Eksternt styre vil bli svært kostbart. For å dekke kostanden når det gjelder godtgjørelse til eksterne (for eksempel OBOS), vil Sameiet måtte øke fellesutgiften betraktelig.

Sameiet Hellerudveien 132 er så lite at antallet hus ligger på grensen når det gjelder krav til om det er pålagt å ha et styre. Imidlertid er det nødvendig å ha et styre som kan organisere vedlikehold og oppfølging av fellesarealet som alle huseiere eier en ideell 1/11 del av. Det var interesse for forslaget fra hus A og E.

**Vedtak:** Flertallet ønsker ikke eksternt styre

**Sak 9/25 Kameraer:**

Hus A har lagt inn en klage til styret på at hus C har montert et privat kamera på sin garasje. Eier hus C begrunnet behovet for kamera med behov for ivaretagelse av sikkerheten for familie og materiell.

Styret understreket at de ikke har myndighet til å fjerne kameraet. Styret anså også at kameraer som er montert på hus B og C, dekker de respektive private eiendommene til nevnte hus.

**Vedtak:** Det vurderes montering av kameraer for å overvåke parkeringsplass og garasjeanlegg via et vaktsselskap. Laache innhenter et anbud fra vaktsselskap.

Til alle husstander i Hellerudveien 132, 0687 Oslo

## Referat fra ekstraordinært møte for Sameiet Hellerudveien 132

Mandag 27. august i Oppsal samfunnshus, rom 401, kl. 18.00-20.00

Til stede: hus A, B, C, E, G, J, K, L

### Sak 10/25: Godkjenning av innkalling og saksliste

Godkjent med merknad om at flere av sakene har saksfremlegg som ikke har blitt omdelt til alle. Formelt skal saker som hovedregel ikke vedtas dersom de ikke er opplyst på forhånd for alle deltagere, og at alle har hatt mulighet til å sette seg inn i saksfremleggene.

### Sak 11/25: Valg av referent, ordstyrer og viddevakt

Boye ble valgt til ordstyrer og viddevakt og Laache ble valgt til referent.

### Sak 12/25: Regnskapet for 2024

Regnskapet ble foreløpig godkjent på årsmøtet den 23.04 da revisorene ikke hadde fått gjennomgått det ennå. Det er ønskelig å få informasjon om dette er gjennomført.

**Vedtak:** Regnskapet er gjennomgått og godkjent av revisorene Marit Hansen og Jacob Kielland

### Sak 13/25: Forslag om økning av fellesutgifter. v/regnskapsfører Boye

Fra referatet 23.04.25 (...) *Regnskapsfører påpekte at særlig kommunale utgifter har hatt en stor økning i det siste.* (...) Det vil også i tiden fremover være nødvendig med noen større utbedringer av fellesområdet. For eksempel ny asfalt.

**Saksfremlegg:** Boye har laget beregninger på hvor mye en økning på 500 kr. og 300 kr. vil utgjøre ved årsslutt. Beregningene legges ved referatet.

**Vedtak:** Det er enighet om at fellesutgiftene økes fra oktober 2025 til 2300 kr, - pr. måned pr. husstand.

### Sak 14/25: Forslag om økning av godtgjørelse for styreverv

Godtgjørelsen for styreverv har ikke vært regulert på flere år. Samtidig har antall arbeidskrevende saker for styret økt betraktelig. Se sak 8/25

*Pr. i dag har leder og regnskapsfører en godtgjørelse på kr.700 pr. mnd. Nestleder får. kr.300,- Godtgjørelse foreslås økt.*

**Vedtak:** Saken tas opp igjen på ordinær generalforsamling til våren.

**Sak 15/25: Valg av leder og nestleder i Sameiet Hellerudveien 132**

Leder og nestleder har opplyst om at de ønsker å trekke seg.

**Fremlegg:** Det har kommet forslag om retningslinjer for styrets oppgaver fra Jacob Kielland. Dette har ikke blitt omdelt til alle. Legges ved referatet. Sameiets medlemmer oppfordres til å vurdere frem til neste møte om det trengs retningslinjer og om

Berit Haugård og Janne Serenander ønsker likevel å bli sittende frem til neste generalforsamling

Styret ønsker at deres oppgaver skal begrenses til kun å gjelde saker som omhandler fellesområdet. Det er viktig at alle eiere tar ansvar selv for saker som omhandler saker mellom beboere Det gjelde seg nabovarsler og lignende.

**Eventuelt:** Utbygging av hus L er ikke innmeldt som sak, men styret tok til orde for at utbygger skulle få uttale seg. Det ble dertil påpekt at dette møtet var en ekstraordinær generalforsamling og saken ikke er innmeldt på forhånd.

Utbygger har ikke oppgitt at arvingene til hus L fortsatt står som eiere. Meningene i møtet var delte om dette burde vært gjort.

Møtet benyttet også anledningen til å etterspørre et skriftlig nabovarsel med fremdriftsplan. Dette er utbygger, og ikke styrets ansvar.

Det stilles spørsmål om styrets rett til å godkjenne en søknad fra utbygger om hybelleilighet i hus L sin kjeller, særlig med tanke på styrets uttalelse under sak 15/25 om at styret kun vil befatte seg med saker som omhandler fellesområdet.

## Forslag til driftsbudsjett for 2025

### Forventede inntekter:

|                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| <b>Inngående saldo driftskonto</b> | <b>42133</b>  |
| Inntekter FK 2025 (2000/mnd)       | 198000        |
| Inntekter FK 2025 (2300/mnd)       | 75900         |
| Inntekter FK 2023                  | 2000          |
| Fakturagebyr                       | 1600          |
| <b>Inn på konto 2025</b>           | <b>319633</b> |

(9 mnd)

(3 mnd)

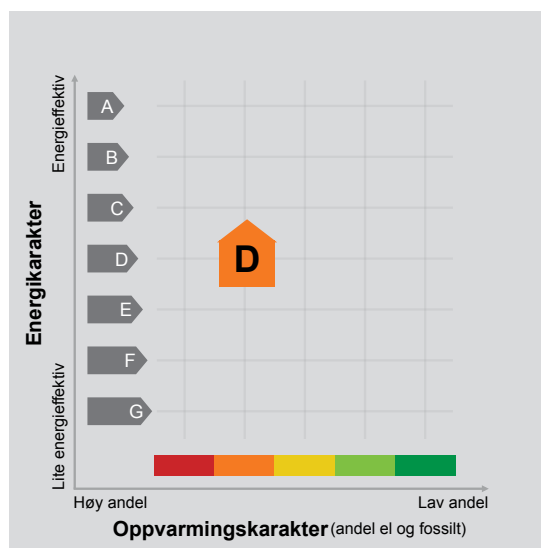
### Forventede utgifter:

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| Nedbetaling lån          | 68000         |
| Kommunale avgifter       | 70000         |
| Telia                    | 80000         |
| Lønn styret 2025         | 20400         |
| Snømåking                | 25000         |
| Asfaltering 2024         | 4500          |
| Forsikringer             | 5640          |
| Strøm                    | 4500          |
| Dugnad og diverse        | 15000         |
| EHF-faktura gebyr        | 700           |
| DNB Connect              | 400           |
| <b>Ut av konto 2025:</b> | <b>294140</b> |

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| <b>Til disposisjon 2025:</b> | <b>25493</b> |
|------------------------------|--------------|

# ENERGIATTEST

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Adresse           | Hellerudveien 132H   |
| Postnummer        | 0687                 |
| Sted              | OSLO                 |
| Kommunenavn       | Oslo                 |
| Gårdsnummer       | 145                  |
| Bruksnummer       | 403                  |
| Seksjonsnummer    | —                    |
| Andelsnummer      | —                    |
| Festenummer       | —                    |
| Bygningsnummer    | 81071063             |
| Bruksenhetsnummer | H0101                |
| Merkenummer       | Energiatest-2024-552 |
| Dato              | 22.07.2024           |



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere urbryter på motorvarmer

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

- Redusér innetemperaturen
- Luft kort og effektivt

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Småhus   |
| <b>Bygningstype:</b>            | Rekkehus |
| <b>Byggeår</b>                  | 1992     |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre      |
| <b>BRA:</b>                     | 120      |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 2        |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei      |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei      |

### Teknisk installasjon

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Elektrisk<br>Ved  |
| <b>Ventilasjon</b> | Periodisk avtrekk |



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for områdeutvikling

**KOPI**

Arild Landsem  
Hellerudveien 132G  
0687 OSLO

Dato: **15 SEP 2004**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 198700282-17  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Arild R. Johannessen

Arkivkode: 531

|               |                                                       |             |                               |
|---------------|-------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------|
| Byggeplass:   | HELLERUDVN 132G                                       | Eiendom:    | 145/402                       |
| Eier:         | Arild Landsem                                         | Adresse:    | Hellerudveien 132G, 0687 OSLO |
| Tiltakshaver: | Sameiet Hellerudveien 132<br>v/Kongerud               | Adresse:    | Hellerudveien 132K, 0687 OSLO |
| Søker:        | Sagahus A/S                                           | Adresse:    |                               |
| Tiltakstype:  | Rekkehus. Denne ferdigattest<br>gjelder del av rekke. | Tiltaksart: | Oppføring                     |

---

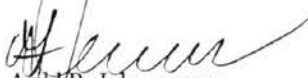
**FERDIGATTEST**

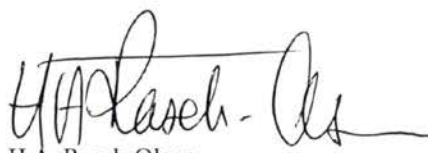
Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

---

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for områdeutvikling  
Tilsyn, Team O-Å

  
Arild R. Johannessen  
saksbehandler

  
H.A. Rasch-Olsen  
sidemannskontrollør



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for områdeutvikling  
Tilsyn, Team O-Å  
Internett:  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN  
Herslebsgate 19 (02)683040

Godkjenning av planer for arbeidet  
Vilkår for byggetillatelse

|                             |                                               |                   |
|-----------------------------|-----------------------------------------------|-------------------|
| Arbeidssted                 | 145/49 Hellerudveien 132                      | Journalnr. 88/294 |
| Arbeidets og bygningens art | Garasjer (6 biler)                            | Innlevert 20.1.88 |
| Byggherre                   | K/S A/S SAGAHUS & CO, Torggt. 30, 0183 Oslo 1 |                   |
| Anmelder                    | " " "                                         |                   |

OHO/RF

Oslo, den 4. mars 1988.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 12.02.88 på kartet.

Ingen del av garasjen må stikke ut over nabogrensen.

Takvann må ikke ledes inn på nabogrunn.

Området mellom garasjen og nabogrensen må holdes i ryddig stand og ikke nyttes til noen form for lagring.

Garasjen må ventileres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 47:135.1.

Det må anordnes snuplass på egen grunn.

Avkjørsel til offentlig vei må ikke ha større bredde enn 3 meter.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Odd Hanche-Olsen  
overarkitekt

Arbeidets art **Garasje (6 biler)**

|                                         |                                    |                        |
|-----------------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| Arbeidssted<br><b>Hellerudveien 132</b> | Matr.nr.<br><b>Gnr.145, bnr.49</b> | J.nr.<br><b>88/294</b> |
|-----------------------------------------|------------------------------------|------------------------|

☐ Byggherre

☐ Ansvarshavende

Sameiet Hellerudveien 132  
v/Peter Eriksen  
Hellerudveien 132  
0687 OSLO 6

Dag Rune Bystrøm  
c/o Miljøsikring AS  
haraldrudveien 5  
0581 OSLO 5

☐ AS/lw

Dato  
**12.10.1990**

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

**A. Sundt**

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



## Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Eivind Braastad  
HELLERUDVEIEN 132H

Dato: 06.05.2024

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86490471  
7794806

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.145 BNR. 403

---

Vi viser til bestilling av 20240506 for HELLERUDVEIEN 132H.

### **GNR. 145 BNR. 403**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.08.1988.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

**121 m<sup>2</sup>**

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder



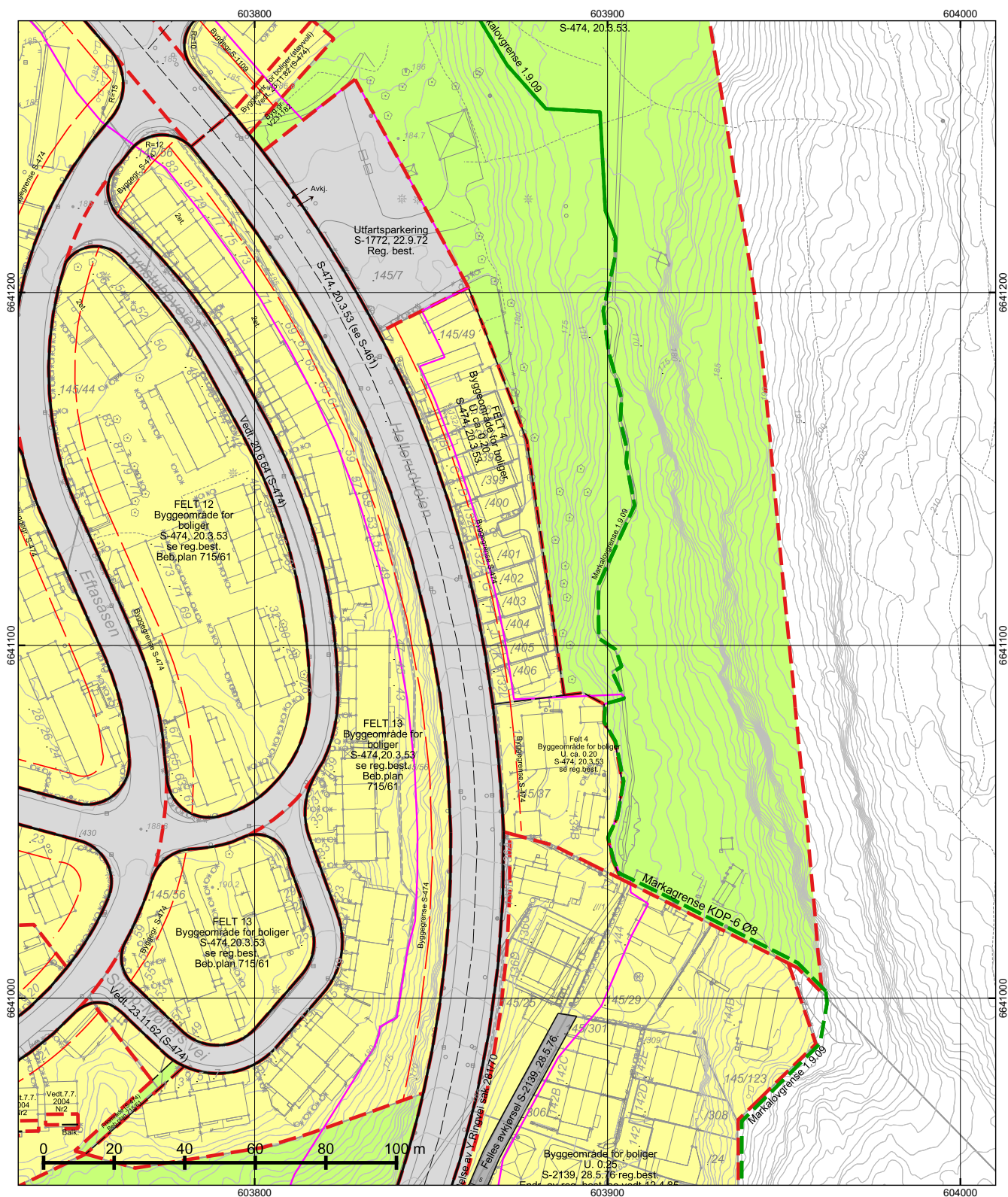
### **Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 02.10.2025  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3



### Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148115/ 86520157

Adresse: Hellerudveien 132

Gnr/Bnr: 145/403

Deres ref.:

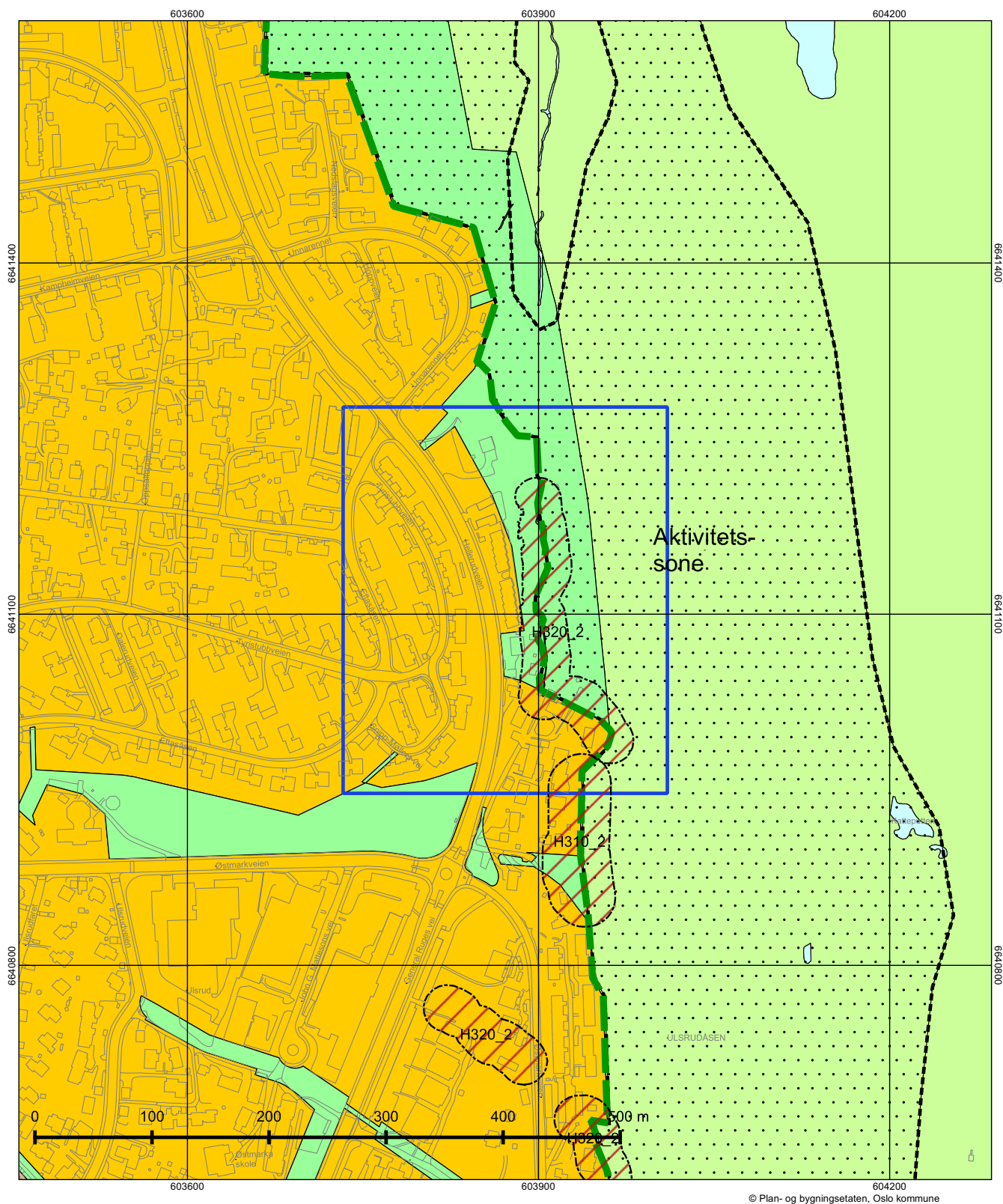
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

|                                                                                   |                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | 40 - Friområde/park                    |
|  | 70 - Felles avkjørsel                  |
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg             |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn     |
|  | 330 - Parkering/utfartsparkering       |
|  | 70 - Felles avkjørsel                  |
|  | 913 - Formålavgrensning                |
|  | 930 - Reguleringslinje                 |
|  | Formålgrense                           |
|  | Foreløpig plan                         |
|  | Plangrense (gammel lov)                |
|  | Grense for bebyggelse                  |
|  | Byggegrense                            |
|  | Beregnet senterlinje veg               |
|  | Bygningens avgrensning i beb. plan     |
|  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) |
|  | Markagrense                            |
|  | Inn-/utkjøring                         |



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 02.10.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 148115/86520157

Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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”*

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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](http://help.no)

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

  
Rett skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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 avgis.
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:** Hellerudveien 132H  
0687 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Torbjørn Skjøren**Oppdragsnummer:** 1009240057**Telefon:** 913 52 399  
**E-post:** torbjorn.skjoren@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

06.10.2025

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