



aktiv.

Radarveien 28, 1152 OSLO

**Moderne 3-roms med solrik
vestvendt balkong, pusset opp i
2019 med gode løsninger, VV &
fyring ink, kort vei til T-bane.**



Eiendomsmegler / Partner

Ragnhild Fredrikke Feilberg

Mobil 464 20 524

E-post ragnhild.fredrikke.feilberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 330 138,-
Omkostn.: Kr 14 193,-
Total ink omk.: Kr 5 044 331,-
Felleskostn.: Kr 6 877,-
Årlig festeavgift: Kr 309 524,-
Selger: Peder Olimb

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 65/80 kvm
Tomtstr.: 24519.4 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 159, bnr. 90
Oppdragsnr.: 1009260012

Moderne 3-roms med solrik vestvendt balkong, pusset opp i 2019.

Velkommen til Radarveien 28!

Her får du en romslig og innbydende 3-roms leilighet beliggende i et etablert og attraktivt boligområde på Karlsrud. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og byr på en vestvendt, innglasset balkong med flotte solforhold på ettermiddag og kveld. Boligen ble pusset opp i 2019 og fremstår som godt vedlikeholdt.

Leilighetens høydepunkter:

- IKEA kjøkken fra 2019
- Opplegg for vaskemaskin på bad
- Vestvendt balkong med gode solforhold
- Fyring og varmtvann inkludert i felleskostnadene
- Kort vei til dagligvare og kollektivt
- Tillat med husdyr
- To boder, en i kjeller og en på loft.

Velkommen til en hyggelig visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	37
Tilstandsrapport	39
Energiattest	59
Nabolagsprofil	86
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA - b: 8 kvm

BRA totalt: 80 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 kvm Bod i kjeller.

2. etasje

BRA-i: 65 kvm Entré, bad, kjøkken, stue, to soverom og bod.

BRA-b: 8 kvm Innglasset balkong

6. etasje

BRA-e: 3 kvm Loftsbod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.

Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 64,5m².

Garderobe ble målt til 3,1m².

Takhøyde i stue ble målt 2,43m.

Takhøyde i bad ble målt til 2,20m.

Innglasset balkong ble målt til 7,5m².

Bod på loft har et gulvareal på ca. 6,2m²,

Bod i kjeller ble målt til 4,0m² boden er merket med H0202

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

24519.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Boligselskapet disponerer pent opparbeidet, festet tomt beplantet med plen, busker og trær. Asfalterte adkomststier.

Årlig festeavgift

Kr 309 524

Festetid

90

Festekontrakt datert

05.07.1961.

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt og attraktivt til på Karlsrud på Lambertseter i bydel Nordstrand. Området er veletablert med grønne fellesarealer, luftige gårdsrom og lite gjennomgangstrafikk, noe som gir et rolig og behagelig bomiljø samtidig som du bor svært sentralt.

Det er kort gangavstand til både Karlsrud T-banestasjon og Lambertseter senter. Sistnevnte byr på et bredt servicetilbud med dagligvarebutikker, vinmonopol, apotek, kino, bibliotek, kaféer og ulike butikker. I tillegg finnes flere dagligvarealternativer i nærområdet, noe som gjør hverdagen enkel og praktisk. Karlsrud mat -og vinhus er et populært spisested som ligger like ved, de tilbyr både take away og servering i restaurant.

For den aktive ligger SATS Karlsrud like i nærheten, i tillegg til svømmehall og idrettsanlegg. Østmarka er lett tilgjengelig og gir gode turmuligheter året rundt. Ekebergsletta og områdene langs Oslofjorden nås også enkelt for rekreasjon, løping og sykling.

Holtet ligger en kort spasertur eller sykkel tur unna og byr på populære serveringssteder som Åpent Bakeri og Jacobs delikatesse. Ønsker du et større handelstilbud, går bussen raskt videre til Sæter Torg.

Kollektivtilbudet er godt med T-bane som bruker ca. 18 minutter til Oslo sentrum, samt hyppige bussavganger. Med bil er du i sentrum på omtrent 10–15 minutter, avhengig av trafikk.

En beliggenhet som kombinerer rolige omgivelser, nærhet til marka og effektiv adkomst til byen.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Ta kontakt med skolekontoret i Oslo kommune, tlf. 21 80 21 80 for nærmere informasjon.

Bygningssakkyndig

Jon Atle Solberg

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er fra 1963 og er generelt oppført i murte og støpte konstruksjoner, som var en vanlig byggemåte på oppføringstidspunktet.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, en malt balkongdør i tre og en brann- og lydklassifisert entrédør.

Boligen har en utkraget og innglasset balkong. Konstruksjonen består av impregnerte stålkonstruksjoner med et støpt dekke, og terrassebordene er av impregnert materiale.

Etasjeskillerne er utført i betongdekke.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Det ble målt et høydeavvik på 15mm over en lengde på 2m i stue.

- Baderom- Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på membranen er passert.

- Kjøkken- Overflater og innredning

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

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Baderom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. støpte tilliggende

konstruksjoner.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges som et dødsbo, selger har ikke kjennskap til boligen.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, bad, stue, kjøkken, to soverom og bod.

Standard

Ditt nye hjem- Rom for rom:

Entré:

Du ønskes velkommen inn i en lys og praktisk entré. Det er god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Entreen er tilknyttet en praktisk bod, som i dag benyttes som en garderobe/omklæringsrom. Brann- og lydklassifisert entrédør med dørcallinganlegg med portåpner. Gulvet er lagt med lyse fliser og har elektriske varmekabler i gulv.

Kjøkken:

Kjøkkenet er adskilt og har en god størrelse. Kjøkkeninnredningen fra IKEA er moderne med mørke glatte fronter og integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, og kjølfrysenskap. Godt med skap- og benkeplass og mulighet for en hyggelig spisesplass ved vinduet. Videre er kjøkkenet utstyrt med benkeplate av laminat, kjøkkenventilator med kullfilter og vannstopper. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk og varmekabler i gulv.

Stue:

Gjennomgående og romslig stue med store vindusflater som bidrar til en luftig og god atmosfære i rommet. Stuen har gode møbleringsmuligheter med plass til både spisestuebord og sofagruppe. Her kan du invitere venner og familie til sosiale sammenkomster. Fra stuen er det utgang til en hyggelig og solfylt balkong.

Baderom:

Flislagt og delikat baderom med behagelige varmekabler i gulv. Baderommet er utstyrt med vegghengt toalett, servantskap med skuffer og speil med belysning, dusjhjørne med innfellbare dører og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på baderom.

Soverom:

Boligen har to soverom, begge av god størrelse. Hovedsoverommet har adkomst fra stuen, mens det andre soverommet har adkomst fra entréen. Begge rommene har lyst gulv og lyse, malte vegger. Det er god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement som garderobeskap og nattbord på begge soverommene.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en romslig og solrik balkong på ca. 8 m². Balkongen er

innglasset og vestvendt, noe som gir gode solforhold på ettermiddag og kveld. Innglassingen gjør at balkongen kan benyttes både på varme sommerdager og kjøligere dager gjennom store deler av året.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad.
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Avløpsrør i plast.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2019:

- Det er lagt nye fliser på gulver og vegger i 2019.
- Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2019.
- Malt balkongdør fra 2019.

Arbeid utført i regi av Aksjelag:

2024:

- Takrehabilitering KB Blikk, oppstart 8.4.24. Avsluttet sommer 2025.

2022:

- Drenering Blokk 3-11, 19-23 og 6-30. (Satt dato til 2023 grunnet utbedring av plen etter drenering gjenstår.)

2020:

- Drenering Blokk 13-17

2019:

- Boring av 24 brønner og etablering av bergvarme.
- Fasaderehabilitering, nye vinduer og dører, samt oppussing av oppganger

2005:

- Rehabilitering av våtrom og rør

1996:

- Innglassing av balkonger

1993:

- Rehabilitering av tak

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett leveres av Telia. Internett og TV inkludert i felleskostnader.

Parkering

Garasjene og parkeringsplassene tilhører Kolsrud Parkering og leies ut etter venteliste.

Gratis gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 78274129

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Energi

Oppvarming

Fjernvarme er hovedoppvarmingskilden. Boligen benytter vannbåren varme i radiatorer og elektriske varmekabler i gulv på bad, entre og kjøkken.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Aksjelaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 700 000

Omkostninger kjøper

4 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

4 150 (Noteringsgebyr forretningsfører)

10 043 (Transportgebyr)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

14 193 (Omkostninger totalt)

23 093 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

25 893 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 714 193 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 723 093 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 725 893 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 304 793 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 219 173 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Totalbeløp felleskostnader: 6 877 kr i måneden.

Varmtvann og fyring, kabel-TV, trappevask, vaktmester, offentlige avgifter, m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 877

Andel Fellesgjeld

Kr 330 138

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

17.02.2026

Andel fellesformue

Kr 22 168

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Kolsrud AS

Organisasjonsnummer

921113390

Om aksjeselskapet

Kolsrud A/S (org.nr. 921113390) er et boligaksjeselskap i Oslo kommune. Selskapet består av 176 boligaksjeeenheter. Forretningsfører er Obos Eiendomsforvaltning AS, og selskapet har en hjemmeside på <https://vibbo.no/2933>. Selskapet har en utleieleilighet.

Vedtatte saker:

- Vi setter opp skilt på utvalgte ytre husvegger som sier «Kolsrud borettslag».
- Generalforsamlingen bes ta stilling til om motorsykel parkering fortsatt skal være tillatt under portalen ved Radarveien 12-14.

- Takrehabilitering vil bli ferdigstilt i løpet av sommer 2025.
- Oppfølgingsarbeid etter takarbeid med utbedring av lekkasjer fra overlys i oppgangene og loftsvinduer vil bli utført sommeren 2025.
- Styret jobber med en reklamasjonssak vedrørende en nedsunken kum ved Radarveien 9-11.
- Styret er i gang med å kartlegge omfanget av arbeidet med å bytte ut det automatiske ekspansjonssystemet på varmeanlegget.
- Rens av ventilasjonskanaler i hver enkelt leilighet pågår i perioden 12-23 mai 2025.
- Arbeid med å fjerne fremmedartet vekst (Parkslirekne/bambus) pågår.
- Styret jobber videre med rapporten fra 2024 vedrørende internkontroll av det elektriske anlegget.
- Ny lekeplasskontroll vil finne sted våren 2025.
- Styret har siden høsten 2024 purret på Oslo Kommune for å få utbedret et gjerde som tilhører kommunen.
- Større vedlikehold og rehabilitering som er utført/pågår: Takrehabilitering (2024-2025), Drenering (2020-2023), Fasaderehabilitering (2019-2020), Bergvarme (2019), Rehabilitering av våtrom og rør (2005-2007), Innglassing av balkonger (1996).

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 83987126909, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17-02-2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 115

Saldo per 17-02-2026: kr 9818813

Andel av saldo: kr 56683.52

(siste termin 30-09-2035)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Lånummer: 83987178550, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17-02-2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 270

Saldo per 17-02-2026: kr 45013193

Andel av saldo: kr 259856.13

(siste termin 30-08-2048)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Lånummer: 83987212732, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17-02-2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 74
Saldo per 17-02-2026: kr 2355942
Andel av saldo: kr 13598.09
(siste termin 30-04-2032)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

Ifølge aksjelagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett i laget.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (3 451 944,-)

Årsresultat for 2024: -72 160,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Sette opp skilt på utvalgte ytre husvegger som sier «Kolsrud borettslag».

Økt innkreving av renter på lån fra 01.01.2025: Bad (økt med 11%), Drenering (økt med 7%), Fasade (økt med 21%).

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener

manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold skal godkjennes av styret. Aksjonærene må søke styret skriftlig og som et minimum må søknaden inneholde følgende: art, rase, alder og kastreringsstatus. Se for øvrig punkt 12 i husordensreglene.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Vedlikeholdsplikter

1. Grøntanlegg, som plener, busker, trær og blomster må vernes om.
 21. Bygningsavfall og avfall fra oppussing skal ikke kastes i søppelrommene. Slikt avfall skal fjernes av aksjonærene selv, og kastes på egnet avfallspunkt utenfor selskapets eiendom.
 24. Hvis du merker veggedyr eller annet utøy, er du pliktig til å melde fra om dette til styret.
 30. Alle beboere er pliktige til å sørge for at hver boenhet har manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom.
 32. Beboere skal utføre egenkontroll av apparatene hvert kvartal. Pulverapparatet skal snus og trykket skal sjekkes.
 33. Beboer skal selv teste at batteri på røykvarsler fungerer, og at varslerne virker tilfredsstillende gjennom året.
 36. Disse uteplassene skal holdes rene og ryddige.
 37. Anlegninger som er spesielt synlige for andre beboere, som leegger, hekker og lignende, skal vedlikeholdes og males/klippes/beises ved behov, for aksjonærenes regning. Styret kan pålegge aksjonærer å utføre slikt vedlikehold i spesielt skjemmende tilfeller, eventuelt selv iverksette vedlikehold for aksjonærens regning og risiko ved manglende etterlevelse av pålegg.
 39. Det er aksjonærenes ansvar å rydde uteplassen for gjenstander som vil kunne ta skade av snørydding ovenfra i vinterhalvåret.
 40. Aksjonærer i Radarveien 13-23 som bor over grunnplan plikter å utvise forsiktighet ved eventuell rydding av snø fra balkong.
- Det er beboers ansvar at det er gyldig utstyr i leiligheten, så hvis slukker mistes, brukes eller går ut på dato er det beboer selv som må ordne en ny.
- Ut over dette er det beboers ansvar å sørge for at elektrisk anlegg og utstyr til boligen er i orden- dette innebærer nødvendig ettersyn og vedlikehold for å tilfredsstille

sikkerhetskrav.

Dugnad

45. Alle aksjonærer under 70 år har oppmøteplikt på selskapets dugnader 1-2 ganger i året.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 159, bruksnummer 90 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:

301/159/90:

05.07.1961 - Dokumentnr: 8485 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 90 år

ÅRLIG AVGIFT NOK KR. 2.800,-

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

28.08.1956 - Dokumentnr: 9779 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra gnr 159 bnr 154.

03.03.1958 - Dokumentnr: 2404 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

05.01.1960 - Dokumentnr: 61 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1961 - Dokumentnr: 8485 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 04.12.1963

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.12.1963.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig og næringsformål.

Det foreligger planer om å utvikle og bygge ut områdene fra Raschsvei 38/40 og områdene langs Cecilie Thoresensvei mot Lambertseter senter langs T banelinjen til boliger og butikker. Se vedlagte reguleringskart.

Ett nytt forslag vedr. Raschsvei 38-40 fra Byutviklingsutvalget foreslår å øke utnyttelsen fra 160 % til 180 % BRA, ved å åpne for økte byggehøyder og tettere bebyggelse i feltet. Det betyr at større deler av kvartalet kan få 6 etasjer og at bebyggelsen langs Steingrimsvei blir mer sammenhengende. Det foreslås at de høyeste byggene med 6 etasjer legges langs Raschs vei og T-banelinjen. Mot nord økes høydene fra 3 til 4 etasjer. Bebyggelsen langs T-banen foreslås med en variasjon mellom 4, 5 og 6 etasjer, og vil få en økt andel bebyggelse på 5 og 6 etasjer.

Les mer her: <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/lambertseter-karlsrud-planarbeid/>

Adgang til utleie

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

de to siste årene.

Legalpant

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 500 Fotograf
20 900 Markedspakke
9 900 Oppgjørshonorar
5 200 Opplysninger fra forretningsfører
2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
17 900 Tilretteleggingsgebyr
3 500 Visninger/overtakelse per stk.
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 106 671

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

Ansvarlig megler

Ragnhild Fredrikke Feilberg
Eiendomsmegler / Partner

ragnhild.fredrikke.feilberg@aktiv.no
Tlf: 464 20 524

Ansvarlig megler bistås av

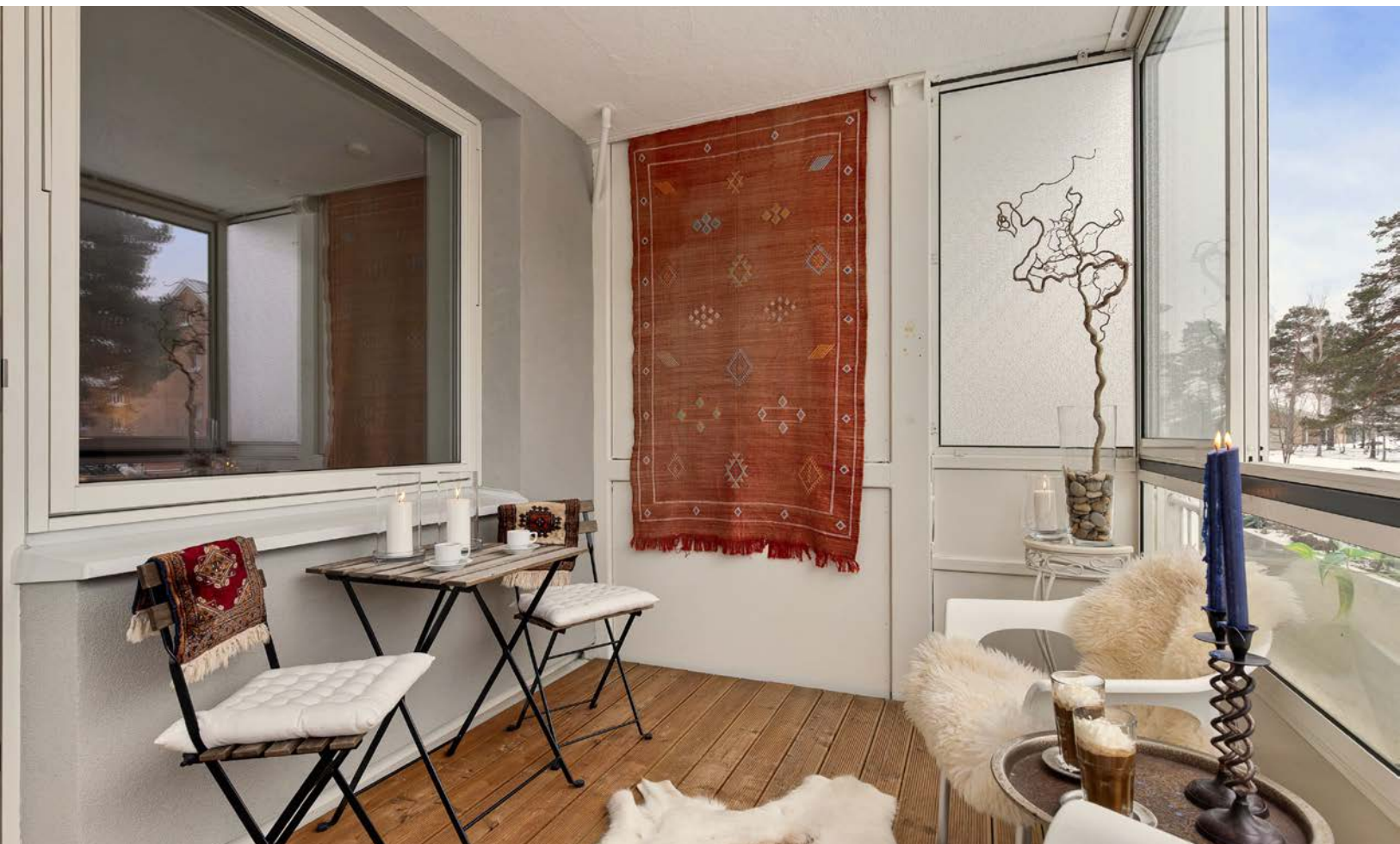
Ragnhild Fredrikke Feilberg
Eiendomsmegler / Partner
ragnhild.fredrikke.feilberg@aktiv.no
Tlf: 464 20 524

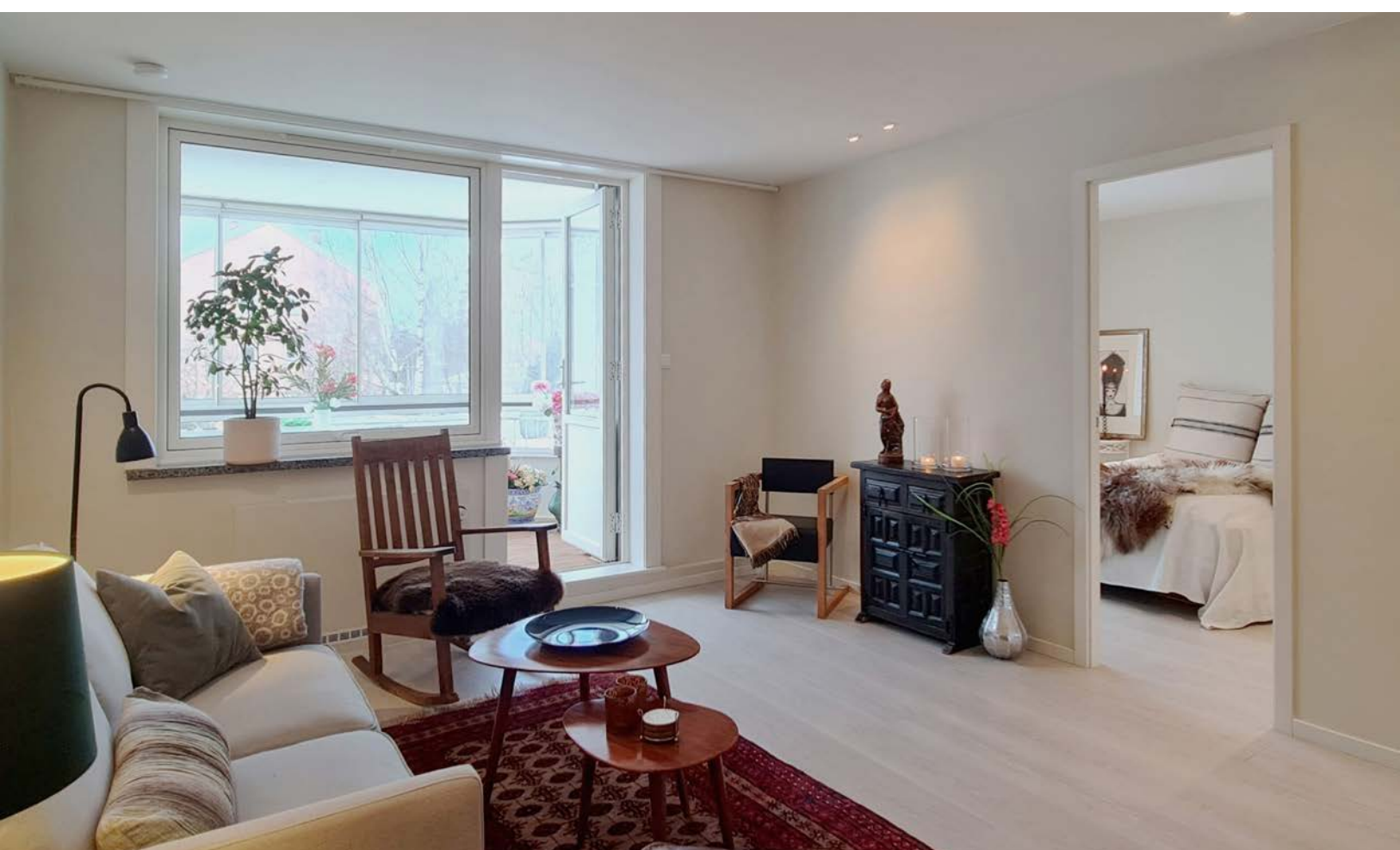
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

24.02.2026

























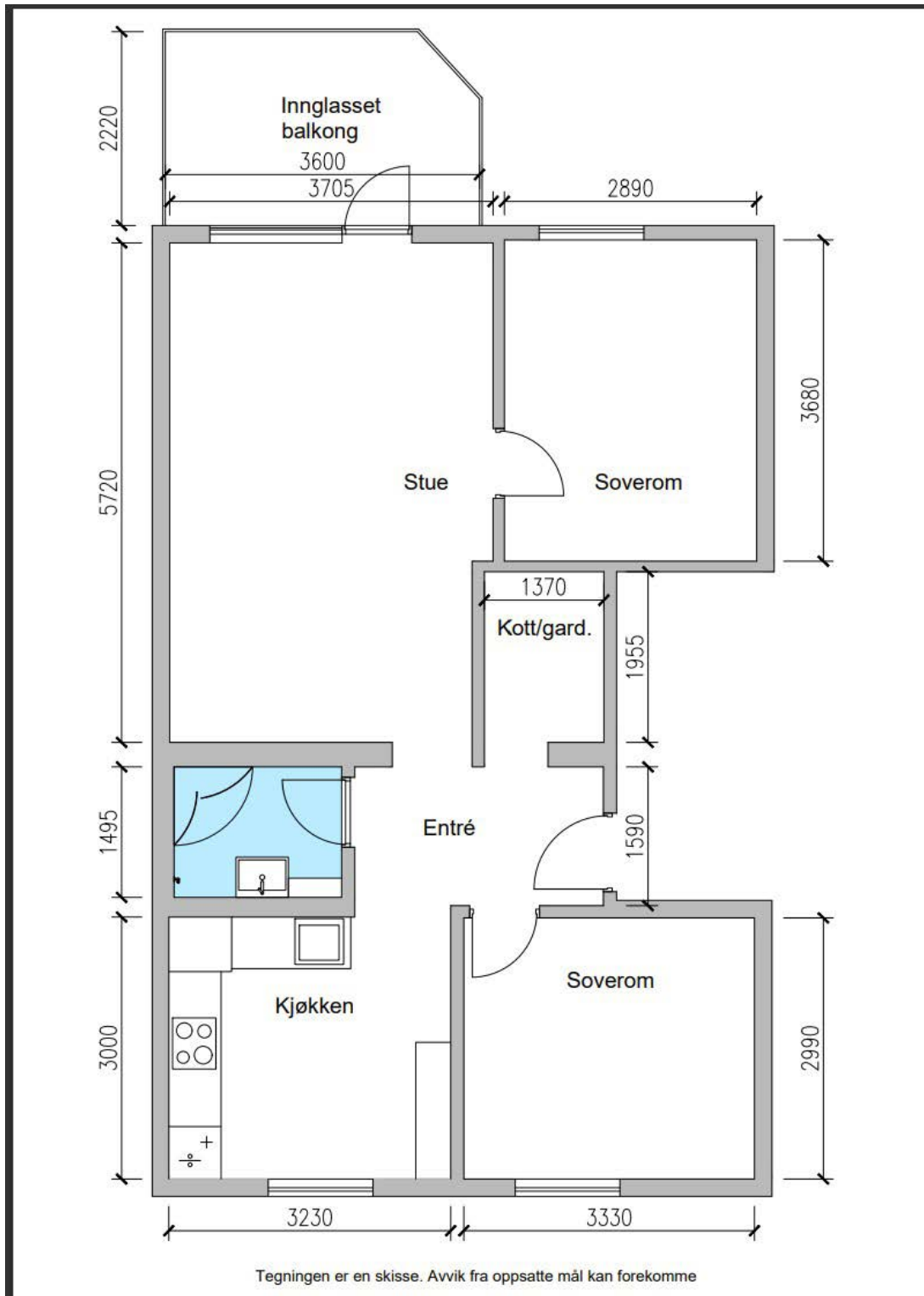








Plantegning



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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet - Lnr 163 - Anr 70



Radarveien 28, 1152 OSLO



OSLO kommune



gnr. 159, bnr. 90

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 11.02.2026

Rapportdato: 12.02.2026

Oppdragsnr.: 19148-2214

Referansenummer: VZ8770

Foretak: TAKSTHUSET 1 AS

Takstingeniør: Jon Atle Solberg



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rapportansvarlig



Jon Atle Solberg
Uavhengig Takstingeniør
jas@th1.no
948 28 631



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2. etasje fra 1963.

Leiligheten har en normal standard sett ut ifra byggeår.

Bod på loft er oppført med flettverksgitter og låsbar dør.
Boden ble målt til ca. 3m2.

Bod i kjeller er utført med ru-panelvegger og låsbar dør.
Boden ble målt til ca. 4m2.

Generelt oppført i murte/støpte konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.

Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer styres av borettslaget. Kostnader ved utskifting og reparasjoner av disse konstruksjonene blir fordelt over fellesutgiften. Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av felle konstruksjoner og fellesareal.

Leilighet - Lnr 163 - Anr 70 - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre fra 2019 og brann- og lydklassifisert entrédør.
Utkraget balkong utført i impregnerte stål konstruksjoner og støpt dekke.
Det er impregnerte terrassebord.
Innglasset balkong ble målt til ca. 8m2.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er lagt nye fliser på gulver og vegger i 2019.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. støpte tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Det er et mekanisk avtrekk i nærhet til kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad.
Det er sentralanlegg for fjernvarme vann.
Vannbåren varme i radiatorer.
Automatsikringer og fjernavlest strømmåler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

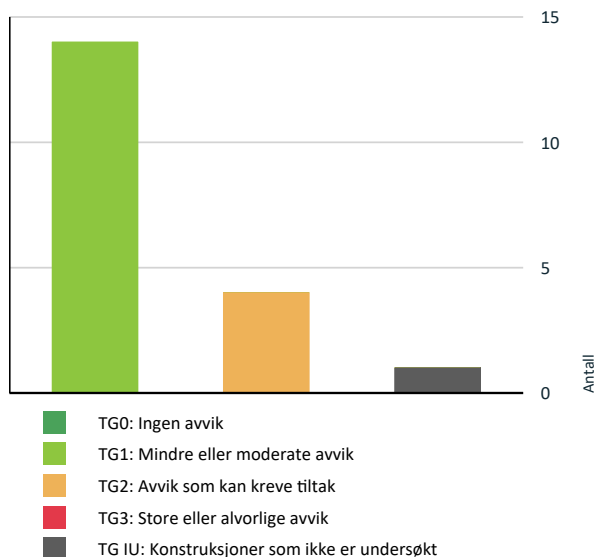
Leilighet - Lnr 163 - Anr 70

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggetegninger er gjennomgått på saksinnsyn Oslo kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet - Lnr 163 - Anr 70

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



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



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)



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



Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

LEILIGHET - LNR 163 - ANR 70

Byggeår

1963

Kommentar

Eiendomsverdi

Anvendelse

Leilighet

Standard

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

Vedlikehold

Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre fra 2019 og brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgraget balkong utført i impregnerte stål konstruksjoner og støpt dekke.

Det er impregnerte terrassebord.

Innglasset balkong ble målt til ca. 8m2.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt et høydeavvik på 15mm over en lengde på 2m i stue.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er lagt nye fliser på gulver og vegger i 2019.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

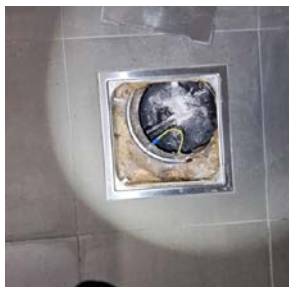
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på membranen er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Følg med på utviklingen i tiden som kommer.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. støpte tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppssystem.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Det er et mekanisk avtrekk i nærhet til kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for fjernvarme vann.

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme i radiatorer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer og fjernavlest strømmåler.

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.
1963
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det er ikke utført el-kontroll de siste 5 årene.

Det foreligger ikke dokumentasjon på el-anlegget.

Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el-kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert i henhold til NS 3600:2025. Det foreligger ingen registrerte avvik, og anlegget fremstår som funksjonelt ut fra de kontrollene takstmannen har gjennomført. Takstmannen kan ikke utelukke skjulte feil og mangler, da vurderingen er basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon.



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



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

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

Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinnndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinnndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket, er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har den nødvendige dokumenterte brannmotstanden som kreves i dag. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

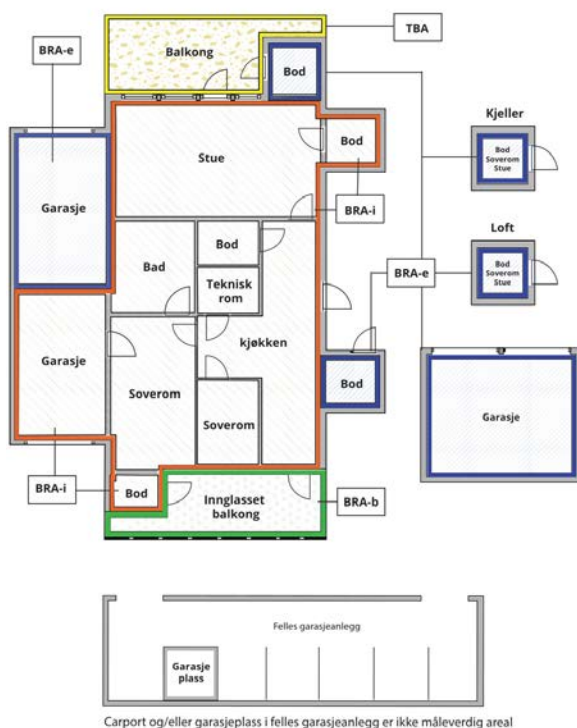
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet - Lnr 163 - Anr 70

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		3		3		3	6
2. Etasje	65		8	73			73
Kjeller		4		4			4
SUM	65	7	8			3	83
SUM BRA	80						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
2. Etasje	Entré, bad/vaskerom, bod, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 64,5m².
Garderobe ble målt til 3,1m².
Takhøyde i stue ble målt 2,43m.
Takhøyde i bad ble målt til 2,20m.
Innglasset balkong ble målt til 7,5m².

Bod på loft har et gulvareal på ca. 6,2m², hvor av 2,6m² er Bra-e
Bod i kjeller ble målt til 4,0m² boden er merket med H0202

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggetegninger er gjennomgått på saksinnsyn Oslo kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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)
Leilighet - Lnr 163 - Anr 70	62	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Jon Atle Solberg	Takstingeniør
	Peder Olimb	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	90		0	24519.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Radarveien 28

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Kolsrud A/s

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en fin beliggenhet i et boligområde på Lambertseter.
Kort til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon.
I nærheten er det et godt servicetilbud, inkludert butikker, kjøpesenter, spisesteder mm.
Det er kort vei til Østensjø vannet og fine turmuligheter.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Fellestomt.
Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppsdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesmerknninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Oppvarming av boligen

Boligen blir oppvarmet med vannbåren varme i radiatorer.
Det er elektriske varmekabler i gulv på bad, entre og kjøkken

Opplysninger gitt av sønn

Dette er et dødsbo
Det er begrenset med informasjon
Eier har ikke utført noen arbeider på leiligheten.
Det er utarbeidet målsatte tegninger

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere takst	03.02.2026		Gjennomgått		Nei
Skisser	03.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	11.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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."

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

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

PERSONVERN



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Peder Olimb

Boligen

Radarveien 28
1152 Oslo

0301-159/90/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggscommentar

Jeg kjenner ikke til feil eller skader på eiendommen, og kan bare vise til tilstandsrapporten.



Adresse

Radarveien 28, 1152 OSLO

Dato for energimerking

17.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-260325

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80383738

Gårdsnummer

159

Bruksnummer

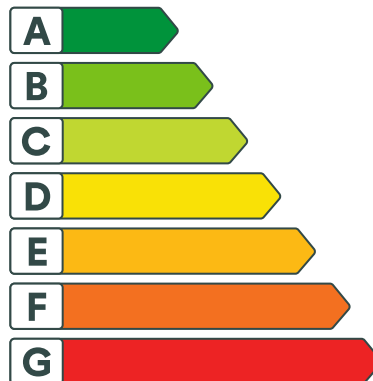
90

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0202



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1963

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

80,0 m²

Oppvarmet bruksareal

65,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet, Fjernvarme

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

139,24 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

139,24 kWh/m²

Totalt levert pr. år

15 130 kWh



Radarveien 28, 1152 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Radarveien 28, 1152 OSLO



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 20: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

VEDTEKTER FOR KOLSRUD AS

Organisasjonsnummer 921 113 390

Fastsatt i konstituerende generalforsamling den 2. november 1955 med endringer, senest 6. mai 2002, 8. mai 2003, 11. mai 2005, 9. mai 2012, 25. mai 2021, 31. mai 2024

§1 Formål.

Selskapets formål er forvaltning av 7 boligblokker, inneholdende 176 leiligheter på parsell av gnr. 159, bnr.90, Lambertseter. Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

§2 Aksjer og aksjekapital.

Aksjekapitalen utgjør kr. 105.600,- fordelt på 176 innbetalte aksjer à kr. 600,-.

§3 Meddelelser

Meddelelser til aksjonærene skjer i brev til hver enkelt aksjonær, eller som elektronisk post (e-post) til de aksjonærer som skriftlig har meddelt styret at de ønsker meddelelser levert elektronisk.

§4 Bruk av bolig og fellesarealer

Aksjonæren gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Aksjonæren skal behandle leiligheten og annet areal med aktsomhet.

Bruken av leiligheten og fellesareal må ikke være til skade eller ulempe for selskapet eller andre aksjonærer.

Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke. I særlige tilfeller kan styret etter skriftlig søknad gi samtykke til at en mindre del av leiligheten også benyttes til annet formål, som etter sin art ikke kan være til sjenanse eller ulempe for andre aksjeeiere.

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

Styret kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

§5 Utleie av bolig (Bruksoverlating)

Aksjonæren kan ikke uten samtykke fra styret leie ut leiligheten til andre.

Med styrets godkjenning kan aksjonæren leie ut hele leiligheten til andre for en periode på inntil tre år. Det er en forutsetning at aksjonæren selv, aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje, fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen, har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene.

Med styrets godkjenning kan aksjonæren leie ut leiligheten til andre når:

- aksjonæren er en juridisk person.
- aksjonæren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av den husstand som bruken skal overlates til er aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- bruken skal overlates til noen som har bruksrett etter ekteskapsloven §68 eller lov om husstandsfellesskap §3 andre ledd.
- Godkjenning kan i alle tilfeller bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Har styret ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen én måned etter at søknaden har kommet frem til styret, skal brukeren regnes som godkjent.

§5-1 Utleie av deler av leiligheten

En aksjonær som selv bor og fortsatt skal bo i leiligheten kan leie ut deler av leiligheten til andre uten godkjenning. I tillegg kan aksjonæren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Dersom flere eier aksjer sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere eiere av sameierne ikke bor i boligen.

At bruken av leiligheten helt eller delvis overlates til andre reduserer ikke aksjonærens forpliktelser overfor selskapet eller andre aksjonærer.

Boligaksjeselskapet kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om utleie dekket av aksjonær.

Selskapet har vedtatt regler for utleie av leiligheter, samt regler aksjonær skal følge ved klager på brukeren av leiligheten. Styret har fullmakt til å endre reglene. Aksjonæren og den/de personer som bruken av leiligheten skal overlates til, skal samtidig skriftlig bekrefte at de godtar selskapets vedtekter, husordensregler, samt reglene for bruksoverlating og klagebehandling som bindende for seg.

§6 Overføring av aksje og godkjenning av ny aksjonær.

Aksjenes omsettelighet er begrenset, fordi aksjene kun kan omsettes sammen med bruksretten til den tilhørende leilighet. En person kan kun være eier av én aksje i selskapet. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

Aksjonæren har rett til å overdra sine aksjer med bruksrett og eventuelt innskuddsbevis på de vilkår som er fastsatt i selskapets vedtekter og husordensregler, jfr. også § 22.

Ved enhver overdragelse eller bytte av leilighet, skal den nye eieren av leiligheten sende søknad til selskapets styre og få skriftlig godkjenning for at overtakelsen skal bli gyldig overfor selskapet.

Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom overdragelsen vil være i strid med punkt 6 i vedtektene. Styret kan kun nekte samtykke når det foreligger saklig grunn for det.

Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når den nye eieren er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

Nekter selskapet å godkjenne ny eier som aksjeeier, må melding om dette komme fram til den nye eieren senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Godkjenning må foreligge før den nye eieren kan ta leiligheten i bruk. Juridiske personer annet enn fysiske personer kan ikke kjøpe aksje i Kolsrud AS. Dette gjelder med unntak for staten, en fylkeskommune eller en kommune. Disse kan til sammen eie inntil 10% av aksjene i selskapet. Dette omfatter også selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet eller kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også selskap, stiftelser eller andre som har inngå samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe leiligheter til vanskeligstilte.

§7 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt

(1) Vedlikehold av boligen påhviler den enkelte aksjeeier. Under den enkelte aksjeeiers vedlikeholdsplikt faller vedlikehold av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte bolig, så som boder, veranda/balkong med mer. Aksjonæren skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i leiligheten.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, utskifting av vinduer og ytterdører til leiligheten. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig oppstaking og rens av innvendig kloakkledning både til og fra egenvannlås, samt sluk frem til selskapets felles rørledningsnett.

(4) Vedlikeholdet omfatter også rens av sluk på balkonger.

(5) Vedlikeholdet omfatter også radiatorer. Det er kun autoriserte håndverkere som kan ta ned eller sette opp radiatorer. Aksjonær må i disse tilfellene sende søknad til styret.

(6) Den enkelte aksjonær har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Det samme gjelder ved installasjon eller vedlikehold av tilkoblinger til rørne et for vaskemaskin, oppvaskmaskin, tørketrommel og lignende. Arbeidet skal utføres av autorisert håndverker. Dokumentasjon på at arbeidet er forskriftsmessig utført skal sendes til styret e er ferdigstillelse. Aksjonæren har også plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

(7) Aksjeeiere med innglasset balkong har ansvaret for vedlikeholdet av glassveggene på balkongen. Vedlikeholdet omfatter reparasjoner og utskifting av vinduene og for øvrig løpende vedlikehold som det er behov for. Styret kan i disse tilfellene fastsette vedlikeholdsplikten nærmere i avtale med den enkelte aksjeeier.

- (8) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter aksjeeier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Unnlater aksjonæren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan selskapet ved styret sørge for vedlikeholdet for aksjonærens egen regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.
- (10) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.
- (11) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (12) Vedlikehold omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader som har oppstått på grunn av uvær og innbrudd.
- (13) Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, herunder reparasjoner og utskiftinger, selv om de e skulle vært utført av den forrige aksjonæren.

§7-2 Forbud mot å feste gjenstander eller lage hull i yttervegg.

Det er ikke lov å ta hull eller feste gjenstander på fasadeveggen. Unntaket er på hver side av dør/vinduet på balkongen der det er murt inn en trekloss, den treklossen kan brukes for å feste gjenstander til veggen.

Ved montering av stikkontakter/lamper på fasadeveggen skal det borres fra utsiden og gjennom treklossen.

§8 Selskapets vedlikeholdsplikt

- (1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Dette omfatter fyringsanlegg, eksklusive radiatorer med tilbehør. Selskapet har rett til å føre nye felles installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.
- (3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

§9 Styret

(1) Boligselskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 til 4 andre styremedlemmer med 2 til 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er 2 år. Varamedlemmer velges for 2 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Generalforsamlingen skal velge styremedlemmene.

(4) Styret konstituerer seg selv.

§9-1 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

(2) Styreleder skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmer kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene.

(4) Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til generalforsamlingen eller andre organer, herunder anse e forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer. Avgjørelser som krever 2/3 flertall e er §11 skal tas av generalforsamlingen.

§9-2 Representasjon og fullmakt

Selskapet tegnes av styrets leder og et styremedlem.

§10 Generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Generalforsamlingen skal behandle:

- Regnskapet.
- Valg av styre og revisor samt fastsettelse av deres lønn.
- Eventuelle forslag som må e være kommet styret i hende innen en måned før generalforsamlingen avholdes.

(3) Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig med 8 til 21 dagers varsel. Som skriftlig regnes også digital forsendelse, se også §3 Informasjon fra styret og Obos til beboerne.

(4) Hver aksje har én stemme. Aksjonærer kan møte som fullmektig for andre aksjonærer.

(5) Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret anser det ønskelig, eller når minst 10 aksjonærer fremsetter skriftlig begjæring om det.

(6) Styret skal i rimelig tid på forhånd varsle aksjonærene om dato for generalforsamling og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen.

(7) Generalforsamlingen kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er det ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkalling til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag som er fremsatt under generalforsamlingen.

§11 Generalforsamlingens kompetanse

(1) Beslutninger på generalforsamling treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

(2) Det kreves likevel minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som er forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg eller kjøp av fast eiendom som tilhører aksjeselskapet
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- tiltak som har sammenheng med aksjeeiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for aksjeeierne på mer enn 5% av de samlede årlige fellesutgiftene.
- endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

(3) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av eiendommens karakter krever tilslutning fra samtlige aksjeeiere.

(4) Generalforsamlingen fastsetter husordensregler med alminnelig flertall.

§12 Selskapets tilgang til leilighet

(1) Aksjonær plikter å gi selskapet eller dennes representant adgang til leiligheten for periodisk ettersyn. Videre plikter aksjonæren å gi selskapet eller andre som handler på vegne av selskapet adgang til leiligheten i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, herunder reparasjon og utskiftning, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på leiligheten eller eiendommen for øvrig.

(2) Aksjonæren skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider og gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for aksjonæren eller annen bruker av boligen.

(3) Når aksjonæren skal overdra leiere en kan selskapet kreve tilgang til leiligheten for å fastsette hvilke vedlikeholds- eller utbedringsarbeider aksjonæren er ansvarlig for og må bekoste før overdragelse av leiere en kan godkjennes. Unnlatelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for selskapet verken overfor ny eller nåværende aksjonær.

§13 Plikt til å melde skade og utføre forbyggende tiltak

Aksjonæren plikter å erstatte skade som er forårsaket av aksjonæren eller medlemmer av husstanden eller andre brukere aksjonæren har gitt tilgang til eiendommen eller leiligheten.

Aksjonæren plikter straks å melde til selskapet enhver skade som aksjonæren har oppdaget eller burde ha oppdaget og som må utbedres av selskapet eller tredjemann uten opphold.

Andre skader på leiligheten plikter aksjonæren å gi melding om innen rimelig tid. Lar aksjonæren være å gi pliktig melding kan aksjonæren tape sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Aksjonæren plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for selskapet som følge av skade som nevnt over. Er aksjonæren selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

§14 Forandringer som påvirker bygget

1. Aksjonæren har ikke, uten å ha innhentet skriftlig godkjenning på forhånd fra styret, rett til å foreta noen forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- eller fellesarealer, for eksempel markise, og levegg.
2. Det er ikke lov å ta hull eller feste gjenstander på fasadeveggen. Unntaket er på hver side av dør/vinduet på balkongen der det er murt inn en trekloss, som kan brukes for å feste gjenstander til veggen.
3. Ved montering av stikkontakter/lamper på fasadeveggen skal det borres fra utsiden og gjennom treklossen.
4. Aksjonæren må ikke iverksette noen tiltak som kan betinge endring av forsikring eller andre utgifter for selskapet.
5. Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjenning fremlegges for styret. Styret kan i slike forhold pålegge aksjonæren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn.
6. Aksjeeiere med balkong kan innglassere balkongen. Før igangsettelse skal aksjeeieren sende skriftlig søknad om tiltaket til styret. I søknaden skal det legges ved dokumentasjon på at det foreligger godkjent søknad om fasadeendring og byggetillatelse fra Plan- og bygningsetaten. Arbeidet skal utføres av autorisert håndverker. Dokumentasjon på at arbeidet er forskriftsmessig utført skal sendes til styret e er ferdigstillelse.

§15 Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige dispensasjon. Se husordensreglene for mer detaljerte bestemmelser.

§16 Fellesutgifter

- (1) Aksjonæren betaler sin andel av felleskostnader hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadsbeløpet med én måneds skriftlig varsel.
- (2) Ved fastsettelsen av beløpet kan styret ta hensyn til behov for å dekke avsetning til midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.
- (3) Den forrige aksjeeieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye eiere for betaling av felleskostnader til ny aksjeeier er godkjent eller det er rettskraftig avgjort at den nye eieren har rett til å overta andelen.
- (4) Betaling innen den 1. i hver måned anses som re idig betaling. Leien betales til forretningsfører eller en av forretningsfører anvist bank.

§17 Panterett

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet pantere i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Selskapet har ikke plikt til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelser aksjonærer ønsker å etablere.

§18 Pålegg om salg og fravikelse

- (1) Hvis en aksjonær til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor selskapet, kan selskapet pålegge aksjonæren å selge sin aksje, jfr. borettslagsloven §5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt.
- (2) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse overfor eiendommens øvrige aksjonærer eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra leiligheten e er reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.
- (3) Krav på dekning av felleskostnader til aksjen, er omfattet av pantere en e er § 5-20 uten hensyn til om aksjonæren hefter for kravet.

§ 19 forsikring og skadeansvar

- (1) Aksjonæren plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade mv. Selskapet kan kreve at aksjonæren fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Ved skade på leiligheten skal aksjonærens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før selskapets forsikring benyttes.
- (2) Selskapet har ikke ansvar for skader eller tap som må e oppstå ved innbrudd, brann, vannskade mv., utover det som dekkes av de forsikringer selskapet har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader eller tap som skyldes selskapets mislighold.

(3) Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra aksjonærer, noen av aksjonærens husstand eller den han har overlatt sin leilighet til og som dekkes av selskapets forsikring, kan selskapet kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av aksjonæren. Selv om selskapets forsikring brukes, kan styret pålegge aksjonær å betale egenandelen.

§ 20 Erstatningsansvar

Selskapet kan kreve erstatning for tap som følge av at aksjonæren ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt. Dette gjelder likevel ikke så langt aksjonæren godtgjør at misligholdet skyldes en hindring utenfor aksjonærens kontroll, og det ikke er rimelig å regne med at aksjonæren skulle regnet med dette forholdet på avtaletiden, eller at aksjonæren skulle ha overvunnet eller unngått følgende av hindringen.

Ny eier av aksje er erstatningsansvarlig i forhold til selskapet og andre aksjonærer på samme vilkår som aksjonær selv ville vært erstatningsansvarlig.

§ 21 Ansvar for krav mot tidligere aksjonær

Selskapet stiller som vilkår for godkjenning at den nye aksjonæren påtar seg personlig ansvar for krav selskapet har mot overdragende aksjonær og som er forfalt de siste 6 månedene regnet fra tidspunkt melding kom frem til selskapet.

§22 Eierskiftegebyr

Selskapet eller forretningsfører kan ta et gebyr av aksjonær som skal avhende sin aksje for arbeid med å godkjenne en ny aksjonær.

§23 Aksjonærens aksept av gjeldende regler i selskapet

(1) Ved overdragelse av aksje skal aksjonæren gjennomgå boligselskapets vedtekter og husordensregler og akseptere disse som bindende for seg.

(2) Aksjonæren har rett til å overdra bruksretten, sammen med tilknyttet aksjebrev, på de vilkår som til enhver tid er fastsatt i selskapets vedtekter, husordensregler og vedtak truffet av selskapets generalforsamling

§24 Bruk av fellesområde som privat uteplass

Leilighetene på grunnplan i Radarveien 13-23 kan ikke få montert balkong grunnet forhold på tomten ut mot lekeplass / fotballbane. Det tillates derfor at aksjonærene i disse leilighetene kan benytte utendørs fellesareal inn mot leilighetene som uteplass etter følgende bestemmelser:

1) de arealer som her omtales forblir juridisk sett en del av selskapets fellesareal og regnes ikke som tilhørende hver enkelt leilighet, og de er derfor underlagt selskapets myndighet og bestemmelser på linje med fellesarealet forøvrig. Alle aksjonærer plikter likevel å respektere at disse arealene av selskapet tillates brukt som privat uteplass.

2) for de leiligheter hvor det foreligger et naturlig stengsel mot fotballplass / lekeplass kan areal fra husvegg frem til stengslet (steinknausen) benyttes som uteplass, med bredde lik leilighetens yttervegg mot uteplassen. Det skal ikke anlegges private innretninger opp på knausen.

3) for de leiligheter hvor det ikke foreligger et naturlig stengsel tillates anlegning av uteplass inntil en avstand av 4,5 meter fra husveggen, med bredde lik leilighetens yttervegg mot uteplassen.

4) Husordensreglene inneholder nærmere bestemmelser om anlegninger på uteplass, og om vedlikehold av disse. Styret plikter å påse at disse bestemmelsene etterleves.

5) Ved brudd på bestemmelsene skal styret sende skriftlig pålegg til aksjonæren om å rette opp i forholdene, med en rimelig tidsfrist for utførelse. Oversittes tidsfristen kan selskapet uten ytterligere varsel på eget initiativ sørge for at forholdene rettes opp i, for aksjonærens regning og risiko."

§25 Parkering av motorkjøretøyer

Parkering av motorkjøretøyer er forbudt hele året på selskapets område, unntatt på de dertil bestemte parkeringsplasser (garasjer). Dette gjelder også sykler og sparkstøttinger. Det er tillatt med parkering av moped og MC utenfor oppgangene, men kun en per oppgang og den skal ikke stå i sykkelstativområdet.

BEHANDLINGSREGLER VED BRUKSOVERLATELSE

(vedtatt på generalforsamlingen 11. mai 2005).

Ved erverv av leilighet skal erverver samtidig med melding om ervervet gi skriftlig erklæring om at han godtar de nedenstående regler for behandling av bruksoverlatelse av leilighet:

1. Før avtale om bruksoverlatelse inngås skal aksjonær gi selskapet melding til styret ved styreleder følgende opplysninger om den eller de personer som bruken overlates til: navn, alder, tidligere adresse, antall husstandsmedlemmer og om personen(e) har husdyr. Når aksjonær er en juridisk person skal denne utpeke en kontaktperson styret kan sende meldinger til. Aksjonær skal ellers gi de opplysninger som kan ha betydning for bruksoverlatelsen når dette kan meddeles uten hinder av taushetsplikt.

2. Styret kan kreve avholdt et møte med personen(e) meldingen omfatter. Møtet avholdes med et eller flere styremedlemmer eller den eller de personer styret har bemyndiget til å opptre på vegne av selskapet.

Når styret ønsker avholdt møte med personen(e) skal det gis varsel om dette til aksjonæren minst en uke før møtet ønskes avholdt. Aksjonæren kan delta på møtet og det kan utarbeides

omforente referat fra møtet. For å utgjøre omforente referat skal referatet være underskrevet av både selskapet og aksjonæren.

I den utstrekning det er nødvendig er aksjonæren ansvarlig for at det er tolk til stede.

Aksjonæren bærer kostnadene forbundet med tolketjeneste.

Møtet avholdes innenfor perioden mandag til fredag mellom 15.00 og 17.00. Styret kan kreve at møtet skal avholdes i selskapets lokaler.

Det utarbeides ingen skriftlig agenda før det enkelte møte. På møtet gjennomgås det sentrale innholdet i skrevne og uskrevne regler for adferd som gjelder for beboere i selskapet.

Selskapet ønsker å forsikre seg om at reglene er kjent.

3. Den kontrakten aksjonæren benytter for bruksoverlatelse skal ha bestemmelse om at den eller de personer bruksoverlatelsen gjelder har gått gjennom og godtar som bindende for seg de bestemmelser som fremgår av sameiets vedtekter, leiekontrakter og husordensregler.

BEHANDLINGSREGLER FOR KLAGER PÅ BRUKSOVERLATELSE

Ved erverv av leilighet skal erverver samtidig med melding om ervervet gi skriftlig erklæring om at erververen godtar de nedenstående regler for behandling av klager rettet mot den eller de personer leiligheten skal bruksoverlates til:

1. Ved innsetting av personer bruken av leiligheten skal overlates til skal aksjonæren gi forutgående melding til styret i henhold til selskapets vilkår og rutiner for dette.

2. Aksjonær skal, i tilfeller der det fra selskapet fremsettes skriftlige innsigelser mot den eller de personer som aksjonæren har overlatt bruken til, innen tre uker oppsøke disse personer for aktivt å løse det forhold som påklages. I tilfeller der omstendighetene gjør det naturlig, skal aksjonæren benytte sakkyndig ekspertise for å avgjøre hvilke tiltak som er mest hensiktsmessig å iverksette overfor disse personer. Dette skal meddeles selskapet.

3. Ved gjentatte eller nye innsigelser etter at aksjonæren har oppsøkt disse personer i samsvar med punkt 2 som innebærer at det foreligger vesentlig mislighold forøvet av disse, skal aksjonæren meddele fremleietaker advarsel etter husleieloven §9-9 (1) b. I advarselen skal disse personene også meddeles at aksjonæren kan bli nødt til å kreve tvangsfravikelse overfor dem dersom ikke misligholdet opphører.

Dersom advarsel om tvangsfravikelse etter punkt 3 ikke gjør at det vesentlige Misligholdet opphører skal aksjonæren tilby den eller de personer bruken er overlatt til Erstatningsleilighet utenfor selskapet, med to ukers akseptfrist for disse personer.

4. Opphører ikke det vesentlige misligholdet og aksepterer ikke den eller de personer bruken er overlatt til tilbud om erstatningsleilighet skal aksjonæren uten ugrunnet opphold følge opp og gjennomføre begjæring om tvangsfravikelse. Selskapet vil bistå med skriftlig og/eller muntlig bevisførsel.

5. Fremstår forholdene som uholdbare skal aksjonæren fremme, følge opp og gjennomføre begjæring om midlertidig forføyning og/eller sette kortere frister enn de som fremgår av det ovenstående.

HUSORDENSREGLER FOR KOLSRUD AS

Sist endret på Generalforsamling 31.05.2024

Kolsrud AS er et aksjeselskap hvor alle aksjonærene sammen har eieransvaret for selskapets eiendom. Aksjonærene skal sammen sørge for at eiendommen alltid er i god stand og at selskapets omdømme er godt.

Husordensreglene er laget for å sikre ro, orden og trygghet i hjemmet, og for å skape best mulig forhold mellom aksjonærene.

Mulige meldinger fra styret eller forretningsføreren ved oppslag, rundskriv eller lignende gjelder som tillegg til husordenen.

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

1. Grøntanlegg, som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Kast ikke papir, stein o.lign. Det er strengt forbudt å legge mat ut til fugler slik at dette trekker rotter til eiendommen.
2. Trapperom og kjellerutganger er rømningsveier ved brann. Det skal derfor ikke settes sykler, barnevogner, ski, kjelker eller andre uvedkommende ting i trapperom eller kjellerutganger.
3. Entredører til den enkelte leilighet må ikke brukes til lufting.
4. Utgangsdørene skal være låst hele døgnet.
5. Kjeller- og loftsdører skal av sikkerhetshensyn alltid være låst.
6. Aksjonærene må sørge for at felleslys bare står på når det er nødvendig.
7. Lufting og tørking av tøy (sengeklær) i vinduer er ikke tillatt. Tøy må ikke henges over rekkverket. Tøy må ikke ristes i trappeoppgangene.
8. Du må søke styret om å sette opp levegger, antenner, markiser, skilter eller lignende på balkongen. Blomsterkasse må sikres forsvarlig. Du må søke styret om å plante og sette opp blomsterstaviver og lignende ute i grøntområdene.
9. Dyrehold er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige dispensasjon. Dispensasjon kan bare gis dersom aksjonæren kan dokumentere gode grunner for dyrehold og at dyreholdet ikke vil bli til ulempe eller sjenanse for andre aksjonærer, andre brukere av leiligheter i selskapet eller selskapet. Styrets avgjørelse skal baseres på vedtatte retningslinjer. Brudd på denne bestemmelse kan utgjøre vesentlig mislighold.

BESTEMMELSER OM RO

10. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og 07.00 alle ukedager.
11. På lørdager skal det ikke være støyende arbeid før kl. 10.00 og etter kl. 18.00.
12. Vaskemaskin og tørketrommel skal ikke være i drift i overnevnte tidsrom.
13. På søndager og helligdager skal det ikke utføres noe støyende arbeid.
14. Informer/heng opp lapp i oppgangen med kontaktinformasjon ved planlagt utførelse av støyende arbeid, selv innenfor tidsbestemmelser for ro.
15. Musikkundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret, og må overholde tidsbestemmelse om ro.

RENHOLD OG SØPPEL

16. Selskapets søppelanlegg skal bare brukes til husholdningsavfall. Restavfall, mat- og plastemballasje skal kildesorteres i egne poser før de kastes i søppelkassene i søppelrommene.
17. Skarpe gjenstander skal pakkes ekstra godt inn, det vil si i dertil egnet emballasje, før det kastes i søppelkassene i søppelrommene.
18. Papp og papir skal kastes i innsamlingscontainere ved Radarveien 23. Det er ikke tillat å plassere papp og papir utenfor containeren dersom den er full.
19. Glass og metallemballasje kastes i glasscontainere utenfor selskapets eiendom.
20. Spesialavfall som maling, batterier, elektriske artikler med mer skal bringes til offentlig godkjent returpunkt.
21. Bygningsavfall og avfall fra oppussing skal ikke kastes i søppelrommene. Slikt avfall skal fjernes av aksjonærene selv, og kastes på egnet avfallspunkt utenfor selskapets eiendom.
22. På loft og kjeller skal private gjenstander kun oppbevares i egne boder og ikke utenfor disse.
23. Kjellere og loft skal luftes godt når temperaturforholdene tillater det. Takluker må alltid holdes luket.
24. Hvis du merker veggedyr eller annet utøy, er du pliktig til å melde fra om dette til styret. Skadedyrkontroll av leilighet kan foretas etter henstilling fra styret. Styret har rett til å gjennomføre undersøkelse og eventuelle felles sanering.

TØRKEPLASSER OG TØRKELOFTENE

25. Tørkeplassen skal bare brukes til tørk av vasketøy og til lufting av tøy og sengeklær.
26. Tørkeplassene skal ikke brukes søndager og helligdager.

VENTILASJON OG RADIATORER

- 27. Kjøkkenvifte skal ikke kobles opp mot ventilasjonsanlegget.
- 28. Ventilasjonsventilen på bad og kjøkken skal ikke tildekkes.
- 29. Radiatorenes termostatt skal ikke stenges, men være stilt inn mellom 1 og 5.

BRANNVERN OG BRANNVERNUTSTYR

I boligselskapet Kolsrud bor vi tett på hverandre, og vi er avhengige av at du og dine naboer tar brannsikkerheten på høyeste alvor.

- 30. Alle beboere er pliktige til å sørge for at hver boenhet har manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom.
- 31. Styret anbefaler også at beboere supplerer med brannteppe og eventuelt slukkespray på kjøkken for slukking av mindre branner.
- 32. Beboere skal utføre egenkontroll av apparatene hvert kvartal. Pulverapparatet skal snus og trykket skal sjekkes.
- 33. Beboer skal selv teste at batteri på røykvarsler fungerer, og at varslerne virker tilfredsstillende gjennom året.

GRILL OG GASSBEHOLDERE

- 34. Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkonger eller uteplasser på bakkeplan. Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill og gassgrill.
- 35. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i kjeller, på loft eller andre deler av fellesareal.

REGLER FOR BRUK AV FELLESOMRÅDE FORAN RADARVEIEN 13-23

- 36. Deler av fellesområde foran Radarveien 13-23 kan disponeres som hage/uteplass for leilighetene på grunnplan, i henhold til Vedtektenes §24. Disse uteplassene skal holdes rene og ryddige. Det skal søkes tillatelse fra styret om anlegning av installasjoner som hekker, plattinger, leegger med videre. Når styret finner det nødvendig, plikter aksjonærene å levere detaljert beskrivelse av anlegningen det søkes om, inkludert plassering, dimensjoner, materialer og eventuelt fargevalg.
- 37. Anlegninger som er spesielt synlige for andre beboere, som leegger, hekker og lignende, skal vedlikeholdes og males/klippes/beises ved behov, for aksjonærenes regning. Styret kan pålegge aksjonærer å utføre slikt vedlikehold i spesielt skjemmende tilfeller, eventuelt

selv iverksette vedlikehold for aksjonærens regning og risiko ved manglende etterlevelse av pålegg.

38. Det er ikke tillatt å anbringe gjenstander, beplantning osv. oppover steinknausen, eller utenfor det arealet vedtektene fastsetter. Det er heller ikke tillatt å fjerne vegetasjon utenfor den enkelte uteplass' areal uten godkjenning fra styret. Det er ikke tillatt å benytte uteplassene som lagerplass for gjenstander som ikke naturlig hører hjemme i en hage/uteplass.
39. Det er aksjonærenes ansvar å rydde uteplassen for gjenstander som vil kunne ta skade av snørydding ovenfra i vinterhalvåret.
40. Aksjonærer i Radarveien 13-23 som bor over grunnplan plikter å utvise forsiktighet ved eventuell rydding av snø fra balkong.
41. Forurenset snø skal under ingen omstendighet kastes ned fra balkonger. De e gjelder alle leiligheter

DIVERSE

42. Når skader på selskapets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres på en bestemt person vil vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden, jfr også vedtektene §9.
43. Det er tillatt å benytte elektrisk grill og gassgrill. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i kjeller, på loft eller andre deler av fellesareal.
44. Alle postkasser og ringeklokker ved inngangsdør skal være merket på enhetlig måte som bestemt av styret.
45. Alle aksjonærer under 70 år har oppmøteplikt på selskapets dugnader 1-2 ganger i året
46. Deler av fellesområde foran Radarveien 13-23 kan disponeres som hage/uteplass for leilighetene på grunnplan, i henhold til Vedtektenes §24.
47. Uteplassene skal holdes rene og ryddige. Det skal søkes tillatelse fra Styret om anlegning av installasjoner som hekker, plattinger, levegger m.v. Når Styret finner det nødvendig plikter aksjonærene å levere detaljert beskrivelse av anlegningen det søkes om, inkl. plassering, dimensjoner, materialer og evt. fargevalg.
48. Anlegninger som er spesielt synlige for andre beboere, som levegger, hekker o.l. skal vedlikeholdes og males/klippes/beises ved behov, for aksjonærenes regning. Styret kan pålegge aksjonærer å utføre slikt vedlikehold i spesielt skjemmende tilfeller, evt. selv iverksette vedlikehold for aksjonærens regning og risiko ved manglende etterlevelse av pålegg. Det er ikke tillatt å anbringe gjenstander, beplantning osv. oppover steinknausen, eller utenfor det arealet vedtektene fastsetter.

49. Det er heller ikke tillatt å fjerne vegetasjon utenfor den enkelte uteplass' areal uten godkjenning fra Styret.
50. Det er ikke tillatt å benytte uteplassene som lagerplass for gjenstander som ikke naturlig hører hjemme i en hage/uteplass. Det er aksjonærenes ansvar å rydde uteplassen for gjenstander som vil kunne ta skade av snørydding ovenfra i vinterhalvåret.
51. Aksjonærer i Radarveien 13-23 som bor over grunnplan plikter å utvise forsiktighet ved eventuell rydding av snø fra balkong.
52. Forurenset snø skal under ingen omstendighet kastes ned fra balkonger. Dette gjelder alle leiligheter. Søppel som f.eks. sneiper og sigarettaske hører ikke hjemme på noen del av fellesområdet.

Skjøren & Partners AS
Aktiv avd. Østensjø/Lambertseter v/Torbjørn Skjøren
Østensjøveien 79, 0667 OSLO
E-post: torbjorn.skjoren@aktiv.no

Deres ref.: 1009260012 . Vår ref.: 2933-1-28224

Dato: 17.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Kolsrud As
Organisasjonsnr: 921113390
Aksjonær: Olimb (bo), Kirsten
Medaksjonær:
Leilighetsnummer: 28224
Aksjeboenhetsnummer: 00163
Adresse: Radarveien 28, 1152 OSLO
Aksjenummer: 70
Gnr. 159
Bnr. 90

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 78274129.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Framleie/bruksoverlating skal aksjonærene søke styret på eget skjema som fåes ved henvendelse til styret eller på Vibbo. En forutsetning er at utleier har bodd i Kolsrud AS en viss periode. Framleie/bruksoverlating kan godkjennes inntil tre år. Se for øvrig § 5 i vedtektene. Dyrehold skal godkjennes av styret. Aksjonærene må søke styret skriftlig og som et minimum må søknaden inneholde følgende: art, rase, alder og kastreringsstatus. Se for øvrig punkt 12 i husordensreglene og hundeloven. Garasjene og parkeringsplassene tilhører Kolsrud Parkering. Styret i boligselskapet Kolsrud AS har ikke noe med disse å gjøre. Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Bennin tlf 22991877 ev. pr. e-post: kristina.bennin@obos.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	83987126909
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,35%
Restsaldo:	9 818 813,00
Innfrielsesdato:	30.09.2035
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	83987178550
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats:	5,35%
Restsaldo:	45 013 193,00
Innfrielsesdato:	30.08.2048
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	83987212732
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,35%
Restsaldo:	2 355 942,00
Innfrielsesdato:	30.04.2032
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 876,58,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån bad	628,00	
Lån Drenering	217,00	
Lån Fasade	1 691,58	
Felleskostnader	4 340,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	785,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 275,-
Annen formue:	22 168,-
Gjeld:	350 204,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	83987126909
Restsaldo:	56 683,52
Kapitalkostnader:	631,42
IN-avtale:	Nei

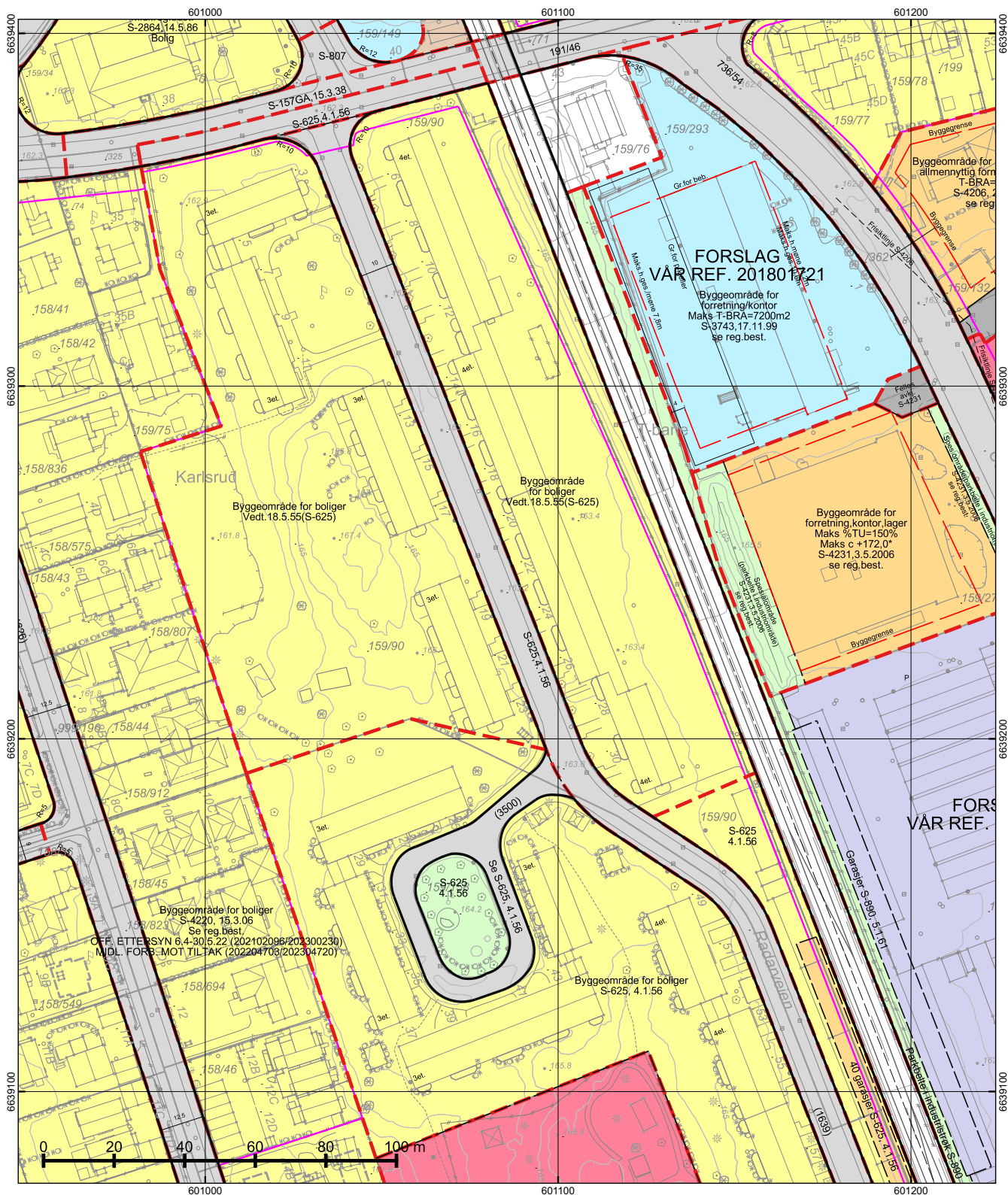
Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	83987178550
Restsaldo:	259 856,13
Kapitalkostnader:	1 657,64
IN-avtale:	Nei

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	83987212732
Restsaldo:	13 598,09
Kapitalkostnader:	216,39
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 330 137,74,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 22.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

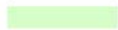
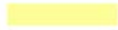
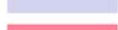
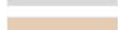
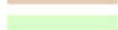
Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Det er ikke registrert naturangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 148837/ 86521372	Deres ref.:
Adresse: Radarveien 5	Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/90	

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)

	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	120 - Forretning m.tilh.anlegg
	121 - Forretning og kontor
	142 - Forr./kontor/industri
	149 - Offentlig/allmennyttig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
	613 - Parkbelte i industristrøk

	70 - Felles avkjørsel
	75 - Felles garasjeanlegg - p-hus
	312 - Fortau
	324 - Veigrunn under bru
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Frisiktlinje
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

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

Nabolagsprofil

Radarveien 28 - Nabolaget Karlsrud søndre/Lambertseter nordvest - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Etablerere**
- **Familier med barn**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

Karlsrud T Linje 4B, 4N	3 min 0.2 km
Karlsrud Linje 1, 4	3 min 0.3 km
Holtet Linje 13, 19	19 min 1.6 km
Nordstrand stasjon Linje L2	6 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 6.8 km

Skoler

Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	7 min 0.6 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 592 elever, 13 klasser	14 min 1.2 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 605 elever, 33 klasser	18 min 1.3 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 585 elever, 26 klasser	19 min 1.6 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	4 min 2.1 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	7 min 3.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

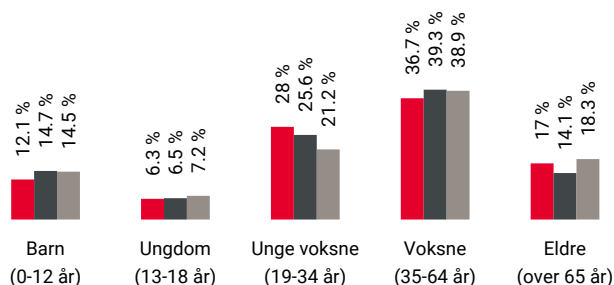
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Karlsrud søndre/Lambertse...	963	545
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Knausen barnehage (1-5 år) 120 barn	6 min 0.5 km
Tyrihans barnehage (1-5 år) 57 barn	5 min 0.5 km
Christiania Barnehave Nordstrand (1-5 år) 53 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Karlsrud	3 min
Kiwi Cecilie Thoresens Vei PostNord	4 min 0.4 km



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



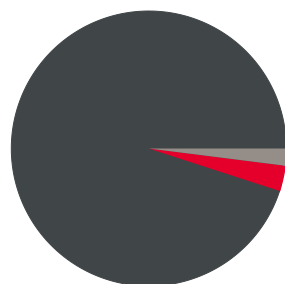
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Lambertseter idrettsanlegg	14 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	1.2 km	
⚽ Abildsøparken balløkke	16 min	🚶
Ballspill	1.4 km	
🏹 Mudo Nordstrand	3 min	🚶
🏹 SATS Karlsrud	5 min	🚶

Boligmasse



3% rekkehus
95% blokk
2% annet

«Perfekt beliggenhet, nærhet til alt!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Lambertseter Senter

8 min 🚶



Apotek 1 Karlsrud

5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



36% i barnehagealder
30% 6-12 år
14% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



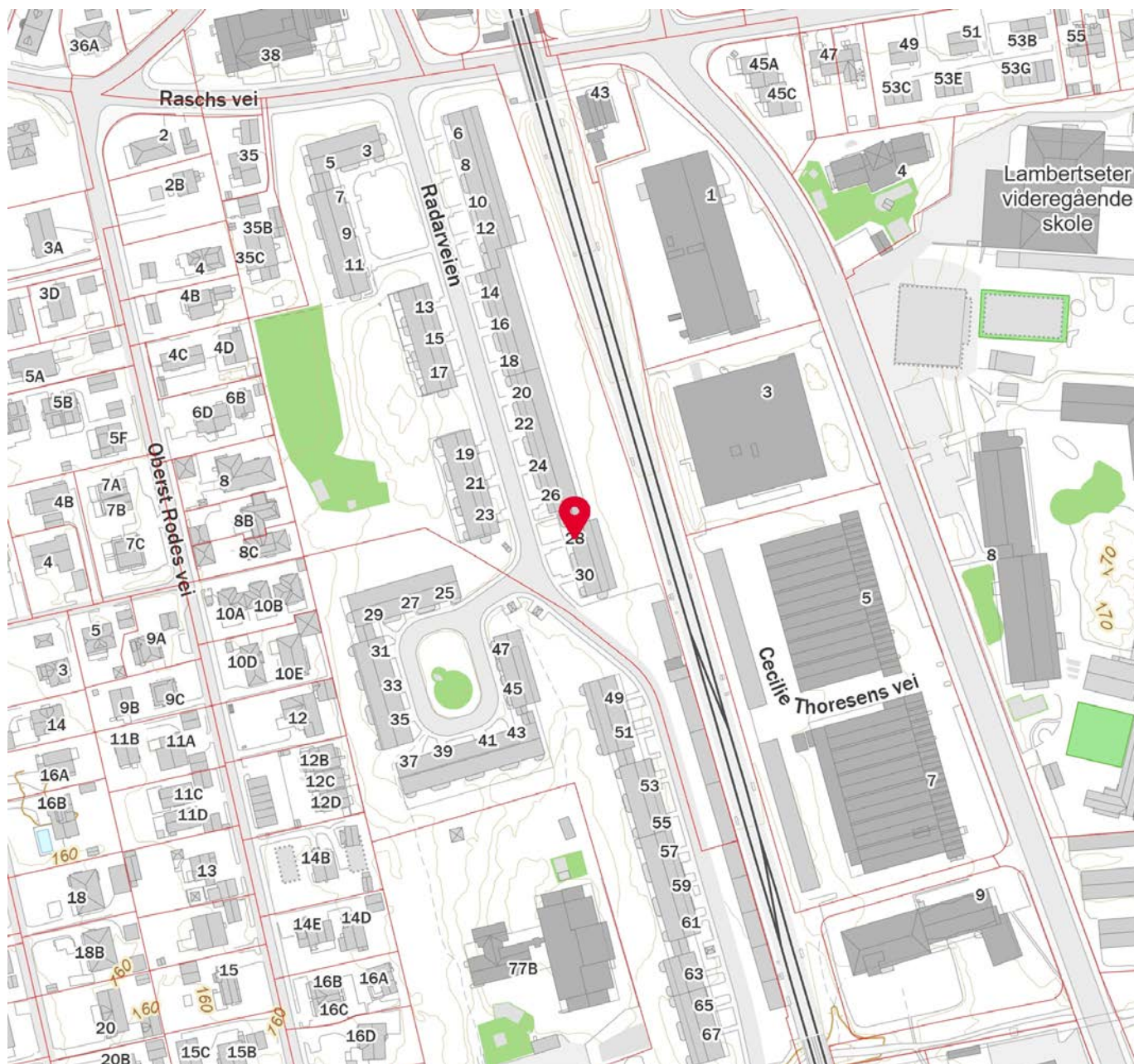
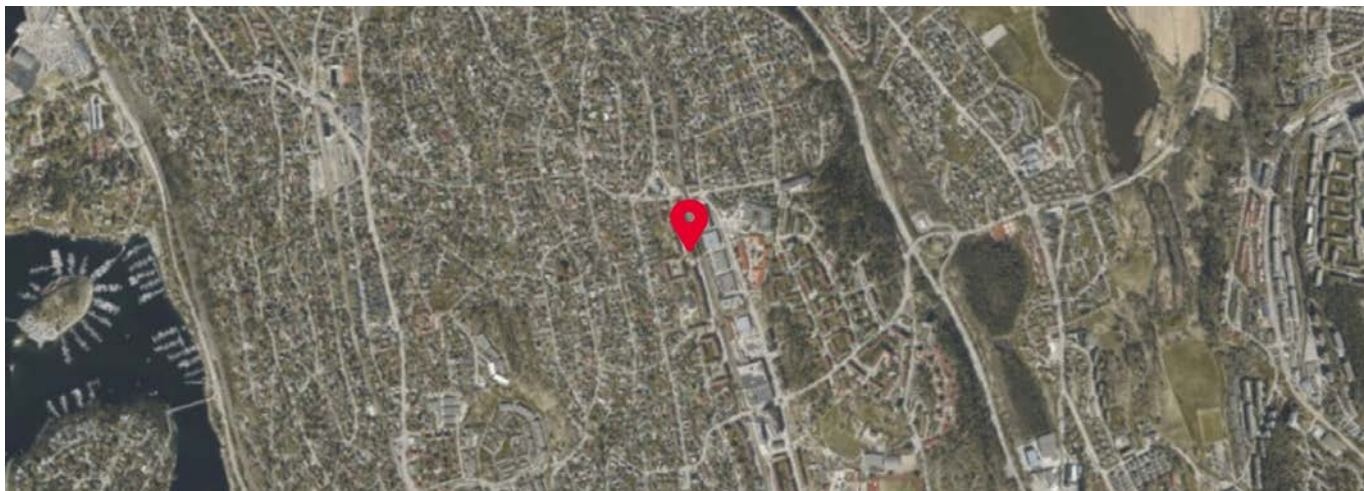
0%

54%

■ Karlsrud søndre/Lambertseter nordvest
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Radarveien 28
1152 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ragnhild Fredrikke Feilberg

Telefon: 464 20 524
E-post: ragnhild.fredrikke.feilberg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre