

aktiv.



Kantarellen terrasse 26, 1286 OSLO

**Mortensrud | Gjennomgående pen
leilighet med romslig balkong på
bakkeplan m/disponibel hage.
Innflyttningsklar!**



Eiendomsmeglerfullmektig MNEF/Partner

Danyal Razzaq

Mobil 919 22 699

E-post danyal.razzaq@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 97 759,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 799 109,-
Felleskostn.: Kr 5 301,-
Selger: Szymon Jacek Krawczynski
Ewa Wieslawa Krawczynska

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 58/85 kvm
Tomtstr.: 42302 m²
Soverom: 2
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 179, bnr. 24
Andelsnr.: 87
Oppdragsnr.: 1009240126

Velkommen!

Leiligheten er gjennomgående pen med praktiske løsninger, og fremstår som godt arealutnyttet. Her har du mulighet til å flytte rett inn i en leilighet med god intern beliggenhet på bakkeplan som er innflyttningsklar. I tillegg har leiligheten en romslig balkong med utgang til egen disponibel hage, meget barnevennlig. Mortensrud er et perfekt bosted for personer som ønsker nærhet til sentrum, samt trivelige og rolige omgivelser. Det er kort vei til bla. Mortensrud barneskole, barnehager, Senter Syd Mortensrud med et variert servicetilbud.

Høydepunkter:

- Oppgradert bad
- 2 gode soverom
- Lagringsplass i bod
- Balkong med utgang til egen disponibel hageflekk
- Innholdsrikt og flott kjøkken
- Barnevennlig
- Rolig men nært sentrum



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	58
Budskjema	90

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 m²

BRA - e: 9 m²

BRA - b: 18 m²

BRA totalt: 85 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 58 m² Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom og bad.

BRA-e: 9 m² Bod

BRA-b: 18 m² Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i stue er målt til 2,39 m.

Innglasset terrasse med gulvareal på 16,3 m². Ifølge retningslinjer for arealmåling er arealet av vegg mellom innglasset terrasse og tilstøtende rom medregnet i terrassens areal. Inkludert vegg mot stue og soverom er arealet ca. 17,7 m².

Leiligheten disponerer kjellerbod på 8,6 m², vegg-i-vegg med leiligheten.

Boder som ligger utenfor boenheten, og som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA-e. Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m².

Lovlighet:

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Oversendt tegning fra Plan- og bygningsetaten, via eiendomsmegler, er tegning med stempel nr. 24, som er datert som mottatt hos dem den 20.09.1989.

Endring mellom byggemeldt plantegning og faktisk planløsning består hovedsakelig i at vegg mellom entré og kjøkken samt vegg mellom stue og kjøkken er fjernet, tidligere døråpning mellom bad og soverom er kledd igjen og det er etablert et ekstra soverom i stue.

Nyere håndverkstjenester:

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

BRB Elektro AS utførte elektrikerarbeider på bad i 2022.

EMV Avløp og Rør AS og BRB ELEKTRO AS utførte rørleggerarbeider på bad i 2022.

Krav for rom til varig opphold:

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

Dagslysflaten (lysflaten av glass i yttervegg) i stue/kjøkken tilfredsstillende ikke anbefalt størrelse (10% av gulvarealet) i rom for varig opphold.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

42302 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt opparbeidet med fine lekeområder med lekeapparater, diverse beplantning og sitteplasser. Asfaltert gårdsplass, gang- og stikkveier.

Beliggenhet

Kantarellen Borettslag ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Mortensrudhøyden, med direkte tilgang til lekeplasser og friområder. Mortensrud er et perfekt bosted for personer som ønsker nærhet til sentrum, samt trivelige og rolige omgivelser. Nærhet til blant annet Mortensrud barneskole og barnehager.

Det er kort vei til Senter Syd og Mortensrud Torg med bl.a. T-bane, buss, butikker, vinmonopol, postkontor, legesenter og apotek. Holdeplassen på Mortensrud er et stort knutepunkt for mange bussruter. Det er to bussholdeplasser ved borettslaget, Kantarellen Terrasse og Kantarellen, hvor du kan ta buss 75 Helsfyr T - Hauketo stasjon, og ca. 600 m til Ljabru Hovedgård med god bussforbindelse.

I nærmiljøet finnes et rikt aktivitetstilbud til alle aldersgrupper, som bla. babysvømming, bad, samt godt etablerte idrettsklubber, treningssenter, golfbane ved Grønmo, Leirskallen slalåmbakke, Lofsrud gård og rideklubb. Nærhet til Oslofjorden med lokale badestrender, som Ingierstrand og Hvervenbukta. Flotte rekreasjons- og turmuligheter i Østmarka med et mangfoldig løypenett, sommer som vinter.

Kolbotn sentrum med mange butikker, spisesteder og ikke minst Kolben kultursenter er få min unna med bil. Her arrangeres mange små og store konsert/ arrangementer.

Offentlig kommunikasjon:

Buss i Mortensrudveien, samt kort gåavstand til Senter Syd/Mortensrud torg som er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon. Her finner man T-bane, lokale busser,

ekspresbuss og flybuss til både Gardermoen og Rygge. Bussavganger til og fra Bjørndal og Dal/Brenna, og til Helsfyr, Hauketo og Vika. Buss fra Senter Syd som korresponderer med tog fra Hauketo stasjon. Toget bruker ca. 10 minutter til sentrum.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Torgeir Lien

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

3-roms andelsleilighet fra 1990, beliggende i underetasje. Leiligheten består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom og bad/wc. Stue med utgang til vestvendt innglasset terrasse, som har utgang til hageflekk på ca. 20 m². Eier opplyser at leiligheten disponerer bod i underetasje og garasje plass i felles garasjeanlegg under bebyggelsen.

Vinduer og terrassedør med 2-lags isolerglass fra 1989. Entrédør fra byggeår, i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: New electrical and plumbing installation provided by the company. Walls with tiles made by me

Arbeid utført av: EMV Avløp og Rør AS, BRB ELEKTRO AS

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: plumbing installation

Arbeid utført av: EMV Avløp og Rør AS

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: New electrical

Arbeid utført av: BRB ELEKTRO AS

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

Svar: Ja

Innhold

Underetasje: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, bad, bod og innglasset balkong.

Standard

Entré:

Leiligheten har en hyggelig og lys entre med plass til oppheng av ytterklær og benk. Praktisk spilevegg skiller av vindfang og kjøkken.

Stue:

Pen stue med plass til avslappende hjørnesofa, spilevegg på deler av vegg med vegghengt tv. Spileveggen gir rommet et lunt og moderne uttrykk. Åpen løsning til kjøkken.

Kjøkken:

Takhøy og profilert kjøkkeninnredning fra 2021. Benkeplate og veggplater over benk i laminat. Kjøkkenet inneholder en praktisk kjøkkenhalvøy som gir ekstra benk plass og oppbevaringsplass, samt en fin spot for å ha kontakt med gjester under middagslagning. Benkebelysning under overskap gir godt med arbeidslys. Integrert stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin, ellers frittstående kjøl/fryseskap. Mellom kjøkken og vindfang har leiligheten plass til koselig kjøkkenbord.

Soverom:

Leiligheten inneholder 2 gode soverom, begge med vindu ut mot bakong. Hovedsoverom i behagelig og lun farge med plass til dobbeltseng og skyvedørgarderobe. Soverom nr. 2 med lyse vegger er idag innredet som barnerom, men har også fint plass til seng og skaper.

Bad:

Stilrent og flott bad med vinylflis og varmekabler i gulv, samt flis og spilepanel på vegger. Spilepanel og malt himling med innfelte downlights med dimmer. Badet inneholder gulvmontert toalett, nedfelt servant med skapinnredning, dusjnise med glassvegg med sort profil, rundt speil med LED lys og opplegg for vaskemaskin. Originalt sluk, originale varmekabler og originalt vinylbelegg under vinylfliser. Eier opplyser at badet ble oppgradert i 2022 med nye vinylfliser på originalt vinylbelegg, isolert vegger og montert finerplater og våtromsplater (bortsett fra på betongvegg), smøremembran på vegger, nye veggfliser, spilepanel, ny himling, baderomsinnredning, dusjvegg, blandebatterier, dusjgarnityr m.m.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en

tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Vinduer

Vinduer og terrassedør med 2-lags isolerglass fra 1989.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

- Eldre vinduer og terrassedør med noe alders- og bruksslitasje. Vinduer og balkongdører produsert i 1989 har dårligere isoleringsevne enn de som er produsert iht. dagens forskriftskrav. Risiko for punktering/skader er større på eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak:

- Eier opplyser at borettslaget har planer om å skifte vinduer og balkongdører i 2025.

Dører:

Entrédør fra byggeår, i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås.

Det er avvik:

- Eldre noe slitt dør. Løst håndtak.

Tiltak:

- Døren behøver vedlikehold

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Innglasset terrasse. Glassdør ut til hageflekk. Flislagt gulv. Veggmontert lampe og dobbel stikkontakt. Motorisert terrassemarkise. Eier opplyser at innglassingen fungerer bra, og at det ikke kommer inn vann i forbindelse med nedbør.

Det er avvik:

- Det er rennemerker på treverk, som muligens kommer fra kondens på innglassingen i taket. Det er oppsprekking av fuger mellom gulv og vegger.

Tiltak:

- Konstruksjonen trenger vedlikehold. Treverk bør overflatebehandles/males. Eier opplyser at borettslaget har planer om å utbedre fasade inkludert skifte av vinduer og terrassedør (ikke innglassingen av terrassen inkludert takvinduer) i 2025. Dette blir bekreftet av styreleder som opplyser at sannsynlig oppstart blir 1. halvår 2025, men at planen ikke er endelig vedtatt.

Radon:

Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Leier man ut bolig, er man pliktig til å måle radon (med unntak av boliger som ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå) og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. Dersom eier selv bor i leiligheten, og ikke leier ut noen del av den, er det derimot

ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales

Vannledninger:

Originale vannrør i kobber på kjøkken. Stoppekraner i form av kuleventiler i kjøkkenbenk. Eier opplyser at hovedstoppekraner for kjøkken er plassert i bod.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det anbefales å montere lekkasjestopper/Waterguard i tilknytning til vanninstallasjoner på kjøkken.

Avløpsrør:

Synlig avløpsrør på kjøkken er originalt støpejernsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon:

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, som styres fra kjøkkenventilator. Sentralt avtrekk i bygget. Avtrekkskapasitet/luftmengde er ikke målt. Spalteventil i vindu på begge soverom. Veggventil på innglasset terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Gjelder i stue/kjøkken hvor det ikke er ventil i yttervegg.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres ventil i yttervegg i stue/kjøkken.

Vannbåren varme:

Radiatorer tilknyttet fjernvarme. Radiator i entré og begge soverom.

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.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med 35A hovedsikringer. Hovedsikringer og hovedbryter er plassert i felles sikringstavle i underetasje. Leilighetens sikringsskap er plassert i entré. Fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs, 3 stk. 16A kurser og 3 stk. 15A kurser.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1990

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

Det er fremlagt samsvarserklæring fra BRB Elektro AS datert 15.11.2022.

Arbeidsbeskrivelse: Montert 3 stk. Kurser 2,5mm² med sikringer jfa. 15A CK i sikringsskap til bad, vaskemaskin og tørketrommel. Montert 6 stk. Led spotter ip 44 med led dimmer, led strip 20 cm. Med led dimmer, 2 pola bryter og 1 pola bryter til lys, stikk, bad, skiftet. Termostat på eksisterende varmekabel. Montert 4 stk. enkel stikkontakter ip 44 innfelt. Skiftet også ledninger til lys i i speil. Samsvarserklæring fra Eitel Networks AS, datert 22.12.2017, i forbindelse med installering av AMS måler (automatisk strømmåler). Samsvarserklæringen er festet på innvendig side av dør til sikringsskap.

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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere,

downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

Inntak og sikringsskap

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

Ja

11. 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 ble registrert at det er blanding av ujordet og jordet stikkontakter i stue/kjøkken. Det skal ikke blandes ujordet og jordet utstyr eller stikkontakter i samme rom eller område. Tilkobling av taklampe på kjøkken og veggmontert lampe på innglasset terrasse er ikke fagmessig utført.

Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-kontroll fra godkjent kontrollinstans. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL), med veiledning sier blant annet følgende: Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5. I tillegg til vedlikehold på bakgrunn av faresignal eller skade, bør det også foretas regelmessig ettersyn av anlegget f.eks. hvert tiende år i boliger og andre anlegg med tilsvarende grad av risiko. Forsikringsbransjen anbefaler for øvrig at det utføres en brannforebyggende el-kontroll hvert 5 år. Det er ikke foretatt el-kontroll eller gjennomført el-tilsyn de senere årene. I forbindelse med eventuelle el. arbeider utført etter 01.01.1999, er det pålagt med samsvarserklæringer som skal følge boligen. Det er kun fremlagt samsvarserklæringer vedrørende en mindre del av det elektriske anlegget. Det vil si at øvrig el. anlegg enten er fra før 1999, eller mangler samsvarserklæringer. Med bakgrunn i ovenstående anbefales det en utvidet el-kontroll, og anlegget gis TG 2.

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Betong i etasjeskille.

Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 25 mm innenfor 2 meter på hovedsoverom og 23 mm innenfor 2 meter i stue/kjøkken. Det er målt høydeforskjell på 25 mm gjennom hele rommet på hovedsoverom og 28 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken. Totalt avvik måles ved minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis

med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak:

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

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

Kostnadsestimat gjelder overflateoppretting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Generell:

Gulvmontert toalett. Servant med ettgreps servantbatteri. Dusjnische med dusjdør/dusjvegg i klart glass og sorte profiler. Dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj og hodedusj/regnfallsdusj. Servantskap med skuffefronter i glatt sort høyglans. Rundt speil med belysning over servant. Opplegg for vaskemaskin. Vinylfliser på gulv. Spilepanel og flislagte vegger. Plastsluk. Varmekabler som styres med digital termostat montert på vegg ved dør. Spilepanel og malt himling med innfelte downlights med dimmer. Originalt sluk, originale varmekabler og originalt vinylbelegg under vinylfliser. Eier opplyser at badet ble oppgradert i 2022 med nye vinylfliser på originalt vinylbelegg, isolert vegger og montert finerplater og våtromsplater (bortsett fra på betongvegg), smøremembran på vegger, nye veggfliser, spilepanel, ny himling, baderomsinnredning, dusjvegg, blandebatterier, dusjgarnityr m.m. Eier opplyser at rørlegger gjorde rørleggerarbeider og elektriker gjorde elektrikerarbeider. Øvrig arbeid er gjort av eier.

Bad:

Vurdering av avvik:

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

TG 3 med bakgrunn i at det er originalt sluk og originalt vinylbelegg som ikke er klemt mot sluk, noe som innebærer at overgang mellom vinylbelegg og sluk er utett.

Vinylbelegget har dessuten passert normal levetid.

Det ble registrert at det er motfall på deler av gulvet, og at det kun er 9 mm fall fra topp gulv ved baderomsdør til sluket. Det er derfor risiko for fukt- og følgeskader i en lekkasjesituasjon dersom sluket går tett og ev. lekkasjevann renner ut ved dør. Flere av de nye vinylflisene er løse og det ligger vann mellom original vinyl og vinylfliser. Det er begrenset spalte under baderomsdør. Denne kan med fordel økes til minimum 10 mm.

Konsekvens/tiltak:

Andre tiltak: Våtrommet er i daglig bruk, men må renoveres om det skal tåle en normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innbo og løsøre

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

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kantarellen borettslag har en bredbåndsavtale med GlobalConnect der det er opp til den enkelte beboer å bestille den bredbåndstjenesten som passer.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

8708194

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Kantarellen Borettslag har avtale med Hafslund Oslo Celsio, den forplikter oss til å benytte fjernvarme fra Hafslund Oslo Celsio til oppvarming og varmtvann. Det er individuell måling og avregning av oppvarming. Styret foretar årlige avregninger i samarbeid med ISTA, som beregner forbruk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 700 000

Info kommunale avgifter

Boligselskapet mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune. Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Forretningshonorar, kommunale avgifter, eiendomsskatt, tv/bredbånd, felles forsikring og andre driftsutgifter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 301

Andel Fellesgjeld

Kr 97 759

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

11.12.2024

Andel fellesformue

Kr 22 038

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kantarellen Borettslag

Organisasjonsnummer

947138081

Andelsnummer

87

Om borettslaget

Styrekontoret i G2 er åpent mandager kl. 19.00-20.00. Styrekontoret er stengt den siste mandagen i måneden og i skolens ferier. Styret har vakttelefon 948 20 406. Styret ønsker å bli kontaktet på mail: kantarellen@borettslag.net. Henvendelser som haster pga skader etc kan man kontakte vaktmester på mob: 934 33 361

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114427057, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 11.12.2024: 4.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 11

Saldo per 11.12.2024: 5 467 098

Andel av saldo: 4 558

Første termin/første avdrag: 01.01.2006 (siste termin 01.11.2025)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 69 669

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 21 393

IN-lån

Lånenummer: 90417159427, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.12.2024: 5.74% pa.
Antall terminer til innfrielse: 30
Saldo per 11.12.2024: 2 290 670
Andel av saldo: 17 943
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 31.03.2032)

Låne nummer: 90417170056, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 11.12.2024: 5.74% pa.
Antall terminer til innfrielse: 100
Saldo per 11.12.2024: 7 716 994
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.01.2022 (siste termin 30.03.2033)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 46 484
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 38 726
IN-lån

Låne nummer: 90417207073, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.12.2024: 5.74% pa.
Antall terminer til innfrielse: 59
Saldo per 11.12.2024: 4 734 895
Andel av saldo: 19 298
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.06.2039)

Låne nummer: 12136348246, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.12.2024: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 94
Saldo per 11.12.2024: 20 000 000
Andel av saldo: 55 960
Første termin: 30.06.2018 Neste avdrag: 30.06.2026 (siste termin 31.03.2048)
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2026 utgjøre ca kr 108,00 per måned for denne boligen

Låne nummer: 16365677623, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.12.2024: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 70
Saldo per 11.12.2024: 4 168 082
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 31.03.2042)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 13 847

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 12 963

Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Borettslagets felleslån med nr. 9041.71.70056 i Handelsbanken, nr. 114427057 i Husbanken og nr 1636.56.77623 i DNB Bank ASA er omfattet av en IN - ordning. Resterende lån er ikke IN, og kan derfor ikke betales ned ekstra på.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

Regnskap/budsjett

Orientering om fasadeprosjekt, for utskifting av fasade med etterisolering, vinduer og dører:

Borettslaget skal starte opp et prosjekt i borettslaget med utskifting av fasade, etterisolering av fasade, og utskifting av vinduer og dører. Vi er akkurat nå i en tidlig forprosjekt fase.

Vi har en teglstens fasade av gul tegl fra slutten av 80 tallet som har startet å sprekke opp. Hovedgrunnene til dette er en blanding av tegl som ikke er ment for norske forhold og dårlig lufting i deler av veggene. Vi har gjort et forprosjekt som sier mer om dette.

Vi har utført en energikartlegging av hele bygningsmassen vår. Denne sier litt om hvilke tiltak vi kan gjøre og vil også hjelpe oss med å søke om tilskudd fra Enova for prosjektet.

Ut ifra forprosjektet så er eksisterende teglfasade i så dårlig tilstand at man må skifte ut store deler av fasaden og i den forbindelse ønsker vi en total utskifting av fasaden å gjøre energibesparende tiltak samtidig. Det vil derfor være aktuelt etterisolere fasaden

utvendig samtidig. Borettslaget har også et stort behov ut utskifting av dører og vinduer, som ønskes å utføres i sammenheng med fasade utskifting. Styret innkaller til ny generalforsamling for å godkjenne styrets endelige forslag og vedtak til låneopptak

Valg av ny fasade:

Styret har fått arkitekten for fasade prosjektet til å komme med 2 forslag til hvordan den nye fasaden til borettslaget vil se ut. Det er kommet frem til 2 material kombinasjoner som er tatt ut i forhold til pris, vedlikeholdsbehov, levetid, visuell kvalitet, miljø og noen andre egenskaper og utarbeidet og visualisert de to løsningene som egnet seg best til borettslaget vårt. Arkitekten vil presentere de to løsningene på generalforsamlingen.

Styrets arbeid 2023:

Det er ikke gjennomført noen større prosjekter i 2023, største prosjekt tetting av lekkasjer på glasstak.

Vi har hatt flere større og mindre lekkasjer i løpet av året. Vi ser at det ved oppussing av leiligheter blir noen ganger radiator skrudd løs fra veggen og bøyd frem for å komme til med maling bak. Dette fører ofte til påfølgende lekkasjen, pga gamle rør som ikke tåler denne behandlingen.

Det er gjort en energikartlegging for borettslaget som et forprosjekt til det vi nå jobber med i forbindelse med utbedring/stifting av fasade og vinduer.

Vaktmester har utført vedlikeholdsprosjekter som asfaltering, vedlikehold av plener og grøntområder.

Nick i styret har gjort en flott jobb med å oppdatere våre hjemmesider. Vi synes de nå fremstår som brukervennlige og håper alle bruker hjemmesiden for å finne nyttig informasjon der.

Det har vært godt med utleie på G3, noe som viser at det er behov for et slikt felleslokale i borettslaget.

Plan for økning felleskostnader:

- 01.11.2025 til kr 6.685,-

- 01.12.2025 til kr 4.879,-

Styregodkjenning

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsopgaven.

Dyrehold

Husdyr kan først anskaffes eller medbringes etter at søknad om det er innvilget fra styret. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse. Det er båndtvang for hund. Det er tillatt med innekatter. Kattene må luftes i bånd.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 179, bruksnummer 24 i Oslo kommune.Andelsnr. 87 i Kantarellen

Borettslag med orgnr. 947138081

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/179/24:

11.08.1987 - Dokumentnr: 51452 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser

09.03.1989 - Dokumentnr: 15134 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:32
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

09.03.1989 - Dokumentnr: 15134 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 179 bnr 26

14.01.1998 - Dokumentnr: 2019 - Bruksrett
Rettighetshaver: Oslo kommune
Bruksrett til areal ca. 100 m2

16.07.1987 - Dokumentnr: 46699 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:179 Bnr:2

09.03.1989 - Dokumentnr: 15136 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:179 Bnr:26

09.03.1989 - Dokumentnr: 15137 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:179 Bnr:27

09.03.1989 - Dokumentnr: 15138 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:179 Bnr:28

09.03.1989 - Dokumentnr: 15139 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:179 Bnr:29

09.03.1989 - Dokumentnr: 15140 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:179 Bnr:30

09.03.1989 - Dokumentnr: 15142 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:179 Bnr:32

09.03.1989 - Dokumentnr: 15143 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:179 Bnr:33

30.06.1992 - Dokumentnr: 32216 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:179 Bnr:26

09.03.1989 - Dokumentnr: 15134 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:33

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

07.04.2009 - Dokumentnr: 251735 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:104 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:104 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:104 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:104 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:104 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:104 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:104 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:104 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:104 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:104 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:104 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:104 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:148 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:148 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:148 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:148 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:148 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:148 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:148 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:148 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:179 Bnr:148 Snr:41

Bestemmelse om lekeareal

Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 10.03.1992 omfatter oppføring av boligblokk.

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 22.07.2009 omfatter fasadeenring (innglassing av balkong).

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.03.1992.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 700 000 (Prisantydning)

97 759 (Andel av fellesgjeld)

3 797 759 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)
8 550 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
11 350 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 799 109 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 806 309 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 809 109 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av

forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 80 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 9 900,- og visninger kr 3 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 73 013,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger, markedsplan, oppgjørshonorar, tilretteleggingsgebyr, 1 visning, tinglyst urådighet og opplysninger fra forretningsfører. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 35 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Dersom det er utført mindre enn 10 timers arbeid, faktureres et rimelig vederlag tilsvarende kr 3 300,- pr. time. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Danyal Razzaq
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF/Partner
danyal.razzaq@aktiv.no
Tlf: 919 22 699

Ansvarlig megler

Eivind Braastad
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
eivind.braastad@aktiv.no
Tlf: 986 30 821

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

Salgsoppgavedato

17.01.2025

























Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Kantarellen terrasse 26, 1286 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 179, bnr. 24

Andelsnummer 87

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 20.12.2024

Rapportdato: 03.01.2025

Oppdragsnr.: 15431-1501

Referansenummer: JW2302

Autorisert foretak: Torgeir Lien

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Torgeir Lien

post@torgeirlien.no

928 33 330



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet beliggende i underetasje. Leiligheten består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom og bad/wc. Stue med utgang til vestvendt innglasset terrasse, som har utgang til hageflekk på ca. 20 m². Eier opplyser at leiligheten disponerer bod i underetasje og garasje plass i felles garasjeanlegg under bebyggelsen.

Leilighet - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer og terrassedør med 2-lags isolerglass fra 1989. Entrédør fra byggeår, i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Fabrikkmalte fyllingsdører/ramtredører fra 2022. Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Laminatgulv fra 2017. Malte veggoverflater. Spilepanel fra 2022 på én vegg i stue. Malte betonghimlinger. Vegg- og himlingsoverflater ble malt i 2022.

Andre opplysninger: Dørcallinganlegg med portåpner. Garderobeskap med 2 skyvedører på hovedsoverom. Garderobeløsning avdelt med spilevegg i entré.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Gulvmontert toalett. Servant med ettgreps servantbatteri. Dusjnise med dusjdør/dusjvegg i klart glass og sorte profiler. Dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj og hodedusj/regnfallsdusj. Servantskap med skuffefronter i glatt sort høyglans. Rundt speil med belysning over servant. Opplegg for vaskemaskin. Vinylfliser på gulv. Spilepanel og flislagte vegger. Plastsluk. Varmekabler som styres med digital termostat montert på vegg ved dør. Spilepanel og malt himling med innfelte downlights med dimmer. Originalt sluk, originale varmekabler og originalt vinylbelegg under vinylfliser. Eier opplyser at badet ble oppgradert i 2022 med nye vinylfliser på originalt vinylbelegg, isolert vegger og montert finerplater og våtromsplater (bortsett fra på betongvegg), smøremembran på vegger, nye veggfliser, spilepanel, ny himling, baderomsinnredning, dusjvegg, blandebatterier, dusjgarnityr m.m.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkkeninnredning fra 2021, med profilerte fronter. Benkeplater og veggplater i laminat. Barløsning mot stue. Oppvaskum med avrenningsfelt og ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Integriert stekeovn og induksjonstopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Originale vannrør i kobber på kjøkken. Stoppekraner i form av kuleventiler i kjøkkenbenk. Eier opplyser at hovedstoppekraner for kjøkken er plassert i bod. Rør-i-rør opplegg på bad er fra 2022. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i baderomsvegg, med adkomst fra servantskap. Hovedstoppekraner for bad er plassert bak luke øverst på vegg i entré. Synlig avløpsrør på kjøkken er originalt støpejernsrør. Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, som styres fra kjøkkenventilator. Sentralt avtrekk i bygget. Spalteventil i vindu på begge soverom. Veggventil på innglasset terrasse. Radiatorer tilknyttet fjernvarme. Radiator i entré og begge soverom. Sikringskap med 35A hovedsikringer. Hovedsikringer og hovedbryter er plassert i felles sikringstavle i underetasje. Leilighetens sikringskap er plassert i entré. Fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs, 3 stk. 16A kurser og 3 stk. 15A kurser. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

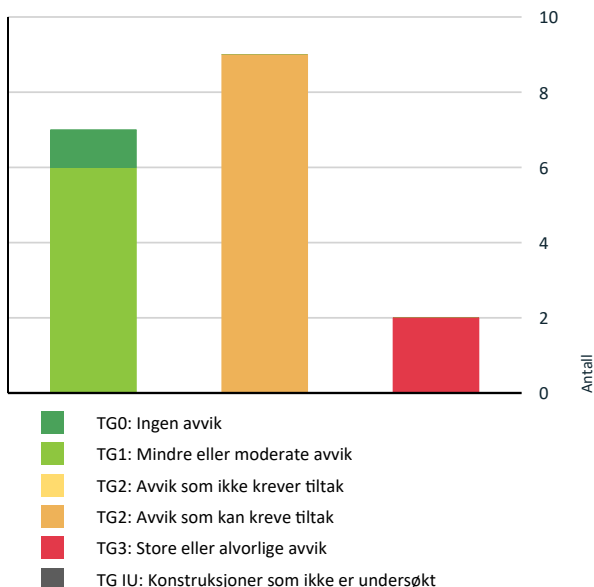
Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Oversendt tegning fra Plan- og bygningsetaten, via eiendomsmegler, er tegning med stempel nr. 24, som er datert som mottatt hos dem den 20.09.1989. Endring mellom byggemeldt plantegning og faktisk planløsning består hovedsakelig i at vegg mellom entré og kjøkken samt vegg mellom stue og kjøkken er fjernet, tidligere døråpning mellom bad og soverom er kledd igjen og det er etablert et ekstra soverom i stue.

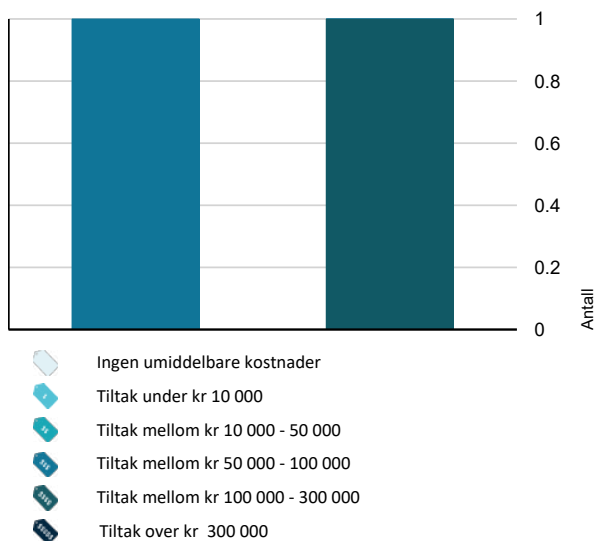
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører og innglasset terrasse som disponeres av leiligheten. Alle opplysninger er kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > bad. > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1990

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer og terrassedør med 2-lags isolerglass fra 1989.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer og terrassedør med noe alders- og bruksslitasje. Vinduer og balkongdører produsert i 1989 har dårligere isoleringsevne enn de som er produsert iht. dagens forskriftskrav. Risiko for punktering/skader er større på eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier opplyser at borettslaget har planer om å skifte vinduer og balkongdører i 2025.

TG 2 Dører

Entrédør fra byggeår, i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre noe slitt dør. Løst håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren behøver vedlikehold.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset terrasse. Glassdør ut til hageflekk. Flislagt gulv. Veggmontert lampe og dobbel stikkontakt. Motorisert terrassemarkise. Eier opplyser at innglassingen fungerer bra, og at det ikke kommer inn vann i forbindelse med nedbør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er rennemerker på treverk, som muligens kommer fra kondens på innglassingen i taket. Det er oppsprekking av fuger mellom gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen trenger vedlikehold. Treverk bør overflatebehandles/males.

Eier opplyser at borettslaget har planer om å utbedre fasade inkludert skifte av vinduer og terrassedør (ikke innglassingen av terrassen inkludert takvinduer) i 2025. Dette blir bekreftet av styreleder som opplyser at sannsynlig oppstart blir 1. halvår 2025, men at planen ikke er endelig vedtatt.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:

Gulv: Laminatgulv fra 2017.

Vegger: Malte overflater. Overflater ble malt i 2022. Spilepanel fra 2022 på én vegg i stue.

Himlinger: Malte betonghimlinger. Overflater ble malt i 2022.

Normal slitasjegrad. Normal slitasje og forhold som kan utbedres ved helt enkle midler (f.eks. maling og noe sparkling), gir normalt ikke TG 2.

Tilstandsrapport

📍 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong i etasjeskille.

Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 25 mm innenfor 2 meter på hovedsoverom og 23 mm innenfor 2 meter i stue/kjøkken. Det er målt høydeforskjell på 25 mm gjennom hele rommet på hovedsoverom og 28 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken. Totalt avvik måles ved minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat gjelder overflateoppretting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

📍 TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Leier man ut bolig, er man pliktig til å måle radon (med unntak av boliger som ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå) og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. Dersom eier selv bor i leiligheten, og ikke leier ut noen del av den, er det derimot ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

📍 TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalte fyllingsdører/ramtredører.

Dørene har normal slitastegrad, standard og funksjon.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD.

📍 TG 3 Generell

Gulvmontert toalett. Servant med ettreps servantbatteri. Dusjnische med dusjdør/dusjvegg i klart glass og sorte profiler. Dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj og hodedusj/regnfallsdusj. Servantskap med skuffefronter i glatt sort høyglans. Rundt speil med belysning over servant. Opplegg for vaskemaskin. Vinylfliser på gulv. Spilepanel og flislagte vegger. Plastsluk. Varmekabler som styres med digital termostat montert på vegg ved dør. Spilepanel og malt himling med innfelte downlights med dimmer. Originalt sluk, originale varmekabler og originalt vinylbelegg under vinylfliser. Eier opplyser at badet ble oppgradert i 2022 med nye vinylfliser på originalt vinylbelegg, isolert vegger og montert finerplater og våtromsplater (bortsett fra på betongvegg), smøremembran på vegger, nye veggfliser, spilepanel, ny himling, baderomsinnredning, dusjvegg, blandebatterier, dusjgarnityr m.m. Eier opplyser at rørlegger gjorde rørleggerarbeider og elektriker gjorde elektrikerarbeider. Øvrig arbeid er gjort av eier.

Vurdering av avvik:

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

TG 3 med bakgrunn i at det er originalt sluk og originalt vinylbelegg som ikke er klemt mot sluk, noe som innebærer at overgang mellom vinylbelegg og sluk er utett. Vinylbelegget har dessuten passert normal levetid.

Det ble registrert at det er motfall på deler av gulvet, og at det kun er 9 mm fall fra topp gulv ved baderomsdør til sluket. Det er derfor risiko for fukt- og følgeskader i en lekkasjesituasjon dersom sluket går tett og ev. lekkasjevann renner ut ved dør. Flere av de nye vinylflisene er løse og det ligger vann mellom original vinyl og vinylfliser.

Det er begrenset spalte under baderomsdør. Denne kan med fordel økes til minimum 10 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Våtrommet er i daglig bruk, men må renoveres om det skal tåle en normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk.

UNDERETASJE > BAD.

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i nedre del av vegg i entré, på baksiden av dusjsonen. Hullet er tettet med dekklokk, som enkelt kan demonteres ved fremtidig fuktkontroll.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning fra 2021, med profilerte fronter. Benkeplater og veggplater i laminat. Barløsning mot stue. Oppvaskkum med avrenningsfelt og ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og induksjonstopp. Det anbefales å montere komfyrvakt.

Normal bruksslitasje. Skapdører og skuffer er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

Fuktsøk med indikasjoninstrument av typen Protimeter MMS2 i benkeskap under oppvaskkum og på gulv foran kjøøl/frys og oppvaskmaskin viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier.

UNDERETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Originale vannrør i kobber på kjøkken. Stoppekraner i form av kuleventiler i kjøkkenbenk. Eier opplyser at hovedstoppekraner for kjøkken er plassert i bod.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Det anbefales å montere lekkasjestopper/Waterguard i tilknytning til vanninstallasjoner på kjøkken.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger - 2

Rør-i-rør opplegg på bad er fra 2022. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i baderomsvegg, med adkomst fra servantskap. Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk). Hovedstoppekraner for bad er plassert bak luke øverst på vegg i entré. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen.

TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør på kjøkken er originalt støpejernsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, som styres fra kjøkkenventilator. Sentralt avtrekk i bygget. Avtrekkskapasitet/luftmengde er ikke målt. Spalteventil i vindu på begge soverom. Veggventil på innglasset terrasse.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder i stue/kjøkken hvor det ikke er ventil i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres ventil i yttervegg i stue/kjøkken.

TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet fjernvarme. Radiator i entré og begge soverom.

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.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med 35A hovedsikringer. Hovedsikringer og hovedbryter er plassert i felles sikringstavle i underetasje. Leilighetens sikringsskap er plassert i entré. Fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs, 3 stk. 16A kurser og 3 stk. 15A kurser.

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.

1990

Tilstandsrapport

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

**Det er fremlagt samsvarserklæring fra BRB Elektro AS datert 15.11.2022. Arbeidsbeskrivelse:
Montert 3 stk. Kurser 2,5mm² med sikringer jf. 15A CK i sikringskap til bad, vaskemaskin og tørketrommel.
Montert 6 stk. Led spotter ip 44 med led dimmer, led strip 20 cm. Med led dimmer, 2 pola bryter og 1 pola bryter til lys, stikk, bad, skiftet.
termostat på eksisterende varmekabel. Montert 4 stk. enkel stikkontakter ip 44 innfelt. Skiftet også ledninger til lys i i speil.**

**Samsvarserklæring fra Eitel Networks AS, datert 22.12.2017, i forbindelse med installering av AMS måler (automatisk strømmåler).
Samsvarserklæringen er festet på innvendig side av dør til sikringskap.**

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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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 ble registrert at det er blanding av ujordet og jordet stikkontakter i stue/kjøkken. Det skal ikke blandes ujordet og jordet utstyr eller stikkontakter i samme rom eller område. Tilkobling av taklampe på kjøkken og veggmontert lampe på innglasset terrasse er ikke fagmessig utført.

Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-kontroll fra godkjent kontrollinstans. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL), med veiledning sier blant annet følgende: Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstillir sikkerhetskravene i kap. 5. I tillegg til vedlikehold på bakgrunn av faresignal eller skade, bør det også foretas regelmessig ettersyn av anlegget f.eks. hvert tiende år i boliger og andre anlegg med tilsvarende grad av risiko. Forsikringsbransjen anbefaler for øvrig at det utføres en brannforebyggende el-kontroll hvert 5 år. Det er ikke foretatt el-kontroll eller gjennomført el-tilsyn de senere årene.

I forbindelse med eventuelle el. arbeider utført etter 01.01.1999, er det pålagt med samsvarserklæringer som skal følge boligen. Det er kun fremlagt samsvarserklæringer vedrørende en mindre del av det elektriske anlegget. Det vil si at øvrig el. anlegg enten er fra før 1999, eller mangler samsvarserklæringer. Med bakgrunn i ovenstående anbefales det en utvidet el-kontroll, og anlegget gis TG 2.

Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei
Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler er ikke demontert eller funksjonstestet på befaringen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	58	9	18	85	
SUM	58	9	18		
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, bad.	Bod.	Innglasset terrasse.

Kommentar

Takhøyde i stue er målt til 2,39 m.

Innglasset terrasse med gulvareal på 16,3 m². Ifølge retningslinjer for arealmåling er arealet av vegg mellom innglasset terrasse og tilstøtende rom medregnet i terrassens areal. Inkludert vegg mot stue og soverom er arealet ca. 17,7 m².

Leiligheten disponerer kjellerbod på 8,6 m², vegg-i-vegg med leiligheten.

Boder som ligger utenfor boenheten, og som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA-e. Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Oversendt tegning fra Plan- og bygningsetaten, via eiendomsmegler, er tegning med stempel nr. 24, som er datert som mottatt hos dem den 20.09.1989.

Endring mellom byggemeldt plantegning og faktisk planløsning består hovedsakelig i at vegg mellom entré og kjøkken samt vegg mellom stue og kjøkken er fjernet, tidligere døråpning mellom bad og soverom er kledd igjen og det er etablert et ekstra soverom i stue.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: BRB Elektro AS utførte elektrikerarbeider på bad i 2022.

EMV Avløp og Rør AS og BRB ELEKTRO AS utførte rørleggerarbeider på bad i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Dagslysflaten (lysflaten av glass i yttervegg) i stue/kjøkken tilfredsstillende ikke anbefalt størrelse (10% av gulvarealet) i rom for varig opphold.

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	58	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.12.2024	Torgeir Lien	Takstingeniør
	Szymon Jacek Krawczynski og Ewa Wieslawa Krawczynska	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	179	24		0	42301.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kantarellen terrasse 26

Hjemmelshaver

Kantarellen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
87/KANTARELLEN BORETTSLAG	947138081	87	USBL Tlf: 22 98 38 00	Krawczynska Ewa Wieslawa, Krawczynski Szymon Jacek

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

87

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Borettslagets eiendom har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Terrasseblokk over 4 etasjer.

Grunnmur i betong. Støpt såle. Antatt fundamentert til fast grunn.

Bærende konstruksjoner hovedsakelig i betong.

Innfelte fasader i trebindingsverk.

Yttervegger er hovedsakelig kledd med tegl samt platekledning.

Etasjeskillere i betong.

Felles gang med banebelegg på gulv, malte vegger og himlingsplater. Trapper i betong/terrazzo. Rekkverk i stål.

Takkonstruksjoner i tre, teknet med korrugerte plater.

Webseite: www.kantarellen.borettslag.net

For utfyllende informasjon om borettslaget anbefales det å sette seg inn i borettslagets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler, vedlikeholdshistorikk, vedlikeholdsplan samt informasjon på borettslagets hjemmeside.

Forsikring

Selskap

Fremtind Forsikring AS

Avtalenr

20508038

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Felles forsikring for bygningsmassen i borettslaget. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.12.2024		Gjennomgått	5	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JW2302>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
Oppdragsnr.	
1009240126	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ewa Wieslawa Krawczynska	Szymon Jacek Krawczynski
Gateadresse	
Kantarellen terrasse 26	
Poststed	Postnr
OSLO	1286
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	8708194

Document reference: 1009240126

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EWK, SJK

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	new electrical and plumbing installation provided by the company. Walls with tiles made by me
Arbeid utført av	EMV Avløp og Rør AS , BRB ELEKTRO AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	plumbing installation
Arbeid utført av	EMV Avløp og Rør AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	new electrical
Arbeid utført av	BRB ELEKTRO AS

Filer

[5_sikre_NY.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ewa Krawczynska	52750fbfac7ee8a929c2c83 7ed493fd7ac84539	13.12.2024 08:47:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Szymon Krawczynski	ca1da5f77c9aa2f6b3c5b661 8be3d3bd5e66cf65	13.12.2024 08:43:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1009240126

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

Boligopplysninger:Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 11.12.24 Side 1 av 5

Kantarellen Borettslag	V ³ r ref.: 992/87	Fjdselsdato eier: 09.06.1989
Kantarellen terrasse 26	Type: Borettslag tilknyttet	
1286 OSLO	Eiere: Szymon Krawczynski	
Organisasjonsnr: 947 138 081	Andelsnr: 87	

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 5 133

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN- ^l n 4	60
	Renter IN- ^l n 3	-181
	Renter IN- ^l n 4	-60
	Brensel	696
	Avdrag IN- ^l n 3	308
	Avdrag IN- ^l n 2	2 324
	Avdrag IN- ^l n 2	-1 916
	Felleskostnader	3 342
	Renter felles ^l n 2	91
	Renter IN- ^l n 2	-64
	Avdrag IN- ^l n 4	-37
	Renter felles ^l n 3	83
	Avdrag IN- ^l n 4	37
	Renter IN- ^l n 3	181
	Renter IN- ^l n 2	78
	Avdrag felles ^l n 3	164
	Avdrag IN- ^l n 3	-308
	Avdrag felles ^l n 2	72
	Renter felles ^l n	263

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³ rene er ³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fjrlge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fjrstkommende ³ rsskifte. Merk at dersom borettslaget har ^l n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp fjnr ^l net er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles ^l n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av ^l nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjpper og selger gjjr opp seg imellom for oppgjrs³ neden

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.01.2025	Tot. utg. i kr.:	5 301
Felleskostnader:	Renter IN- ^l n 4		60
	Renter IN- ^l n 3		-181
	Renter IN- ^l n 4		-60
	Brensel		696
	Avdrag IN- ^l n 3		308
	Avdrag IN- ^l n 2		2 324
	Avdrag IN- ^l n 2		-1 916
	Felleskostnader		3 510
	Renter felles ^l n 2		91
	Renter IN- ^l n 2		-64
	Avdrag IN- ^l n 4		-37
	Renter felles ^l n 3		83
	Avdrag IN- ^l n 4		37
	Renter IN- ^l n 3		181
	Renter IN- ^l n 2		78
	Avdrag felles ^l n 3		164

Boligopplysninger:Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 11.12.24 Side 2 av 5

Kantarellen Borettslag	V ³ r ref.: 992/87	Fjdselsdato eier: 09.06.1989
Kantarellen terrasse 26	Type: Borettslag tilknyttet	
1286 OSLO	Eiere: Szymon Krawczynski	
Organisasjonsnr: 947 138 081		

2: Registrerte endringer felleskostnader

	Avdrag IN- ^{l3} n 3			-308
	Avdrag felles ^{l3} n 2			72
	Renter felles ^{l3} n			263
Neste endring:	01.11.2025	Tot. utg. i kr.:	6 685	
Felleskostnader:	Renter IN- ^{l3} n 4			60
	Renter IN- ^{l3} n 3			-181
	Renter IN- ^{l3} n 4			-60
	Brensel			696
	Avdrag IN- ^{l3} n 3			308
	Avdrag IN- ^{l3} n 2			2 324
	Avdrag IN- ^{l3} n 2			-577
	Felleskostnader			3 510
	Renter felles ^{l3} n 2			91
	Renter IN- ^{l3} n 2			-19
	Avdrag IN- ^{l3} n 4			-37
	Renter felles ^{l3} n 3			83
	Avdrag IN- ^{l3} n 4			37
	Renter IN- ^{l3} n 3			181
	Renter IN- ^{l3} n 2			78
	Avdrag felles ^{l3} n 3			164
	Avdrag IN- ^{l3} n 3			-308
	Avdrag felles ^{l3} n 2			72
	Renter felles ^{l3} n			263
Neste endring:	01.12.2025	Tot. utg. i kr.:	4 879	
Felleskostnader:	Renter IN- ^{l3} n 4			60
	Renter IN- ^{l3} n 3			-181
	Renter IN- ^{l3} n 4			-60
	Brensel			696
	Avdrag IN- ^{l3} n 3			308
	Avdrag IN- ^{l3} n 2	(2.324,00 i Nov. 25)		0
	Avdrag IN- ^{l3} n 2	(-577,00 i Nov. 25)		0
	Felleskostnader			3 510
	Renter felles ^{l3} n 2			91
	Renter IN- ^{l3} n 2	(-19,00 i Nov. 25)		0
	Avdrag IN- ^{l3} n 4			-37
	Renter felles ^{l3} n 3			83
	Avdrag IN- ^{l3} n 4			37
	Renter IN- ^{l3} n 3			181
	Renter IN- ^{l3} n 2	(78,00 i Nov. 25)		0
	Avdrag felles ^{l3} n 3			164
	Avdrag IN- ^{l3} n 3			-308
	Avdrag felles ^{l3} n 2			72
	Renter felles ^{l3} n			263

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (^{l3} n):	97 759	Gjeld siste ³ rsoppg.:	104 170
Klient ajourf. ^{l3} n:	50 837 167,86	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	51 474 621

Spesifikasjon av ^{l3} n:^{l3} nnummer: 114427057, Den Norske Stats Husbank

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjørt: 11.12.24 Side 3 av 5

Kantarellen Borettslag	V ³ r ref.: 992/87	Fjdselsdato eier: 09.06.1989
Kantarellen terrasse 26	Type: Borettslag tilknyttet	
1286 OSLO	Eiere: Szymon Krawczynski	
Organisasjonsnr: 947 138 081		

3: Fellesgjeld

Annuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.
Rentesats per 11.12.2024: 4.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 11
Saldo per 11.12.2024: 5 467 098
Andel av saldo: 4 558
Første termin/første avdrag: 01.01.2006 (siste termin 01.11.2025)
Opprinnelig innfrielse l³ n (IN): 69 669
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 21 393
IN-l³ n

L³ nenummer: 90417159427, Handelsbanken

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 11.12.2024: 5.74% pa.
Antall terminer til innfrielse: 30
Saldo per 11.12.2024: 2 290 670
Andel av saldo: 17 943
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 31.03.2032)

L³ nenummer: 90417170056, Handelsbanken

Annuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.
Rentesats per 11.12.2024: 5.74% pa.
Antall terminer til innfrielse: 100
Saldo per 11.12.2024: 7 716 994
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.01.2022 (siste termin 30.03.2033)
Opprinnelig innfrielse l³ n (IN): 46 484
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 38 726
IN-l³ n

L³ nenummer: 90417207073, Handelsbanken

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 11.12.2024: 5.74% pa.
Antall terminer til innfrielse: 59
Saldo per 11.12.2024: 4 734 895
Andel av saldo: 19 298
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.06.2039)

L³ nenummer: 12136348246, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 11.12.2024: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 94
Saldo per 11.12.2024: 20 000 000
Andel av saldo: 55 960
Første termin: 30.06.2018Neste avdrag: 30.06.2026 (siste termin 31.03.2048)
Ut i fra dagens l³ n bebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2026 utgjøre ca kr 108,00 per m³ ned for denne boligen

L³ nenummer: 16365677623, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 11.12.24 Side 4 av 5

Kantarellen Borettslag	V ³ r ref.: 992/87	Fjdselsdato eier: 09.06.1989
Kantarellen terrasse 26	Type: Borettslag tilknyttet	
1286 OSLO	Eiere: Szymon Krawczynski	
Organisasjonsnr: 947 138 081		

3: Fellesgjeld

Rentesats per 11.12.2024: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 70

Saldo per 11.12.2024: 4 168 082

Andel av saldo: 0

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.09.2022 (siste termin 31.03.2042)

Opprinnelig innfrielse P³ n (IN): 13 847

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 12 963

Det er anledning til ³ nedbetale p³ P³ net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker fjrr nedbetaling.

4: Sjrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Anita Wang

Adresse: Kantarellen Terrasse 29

Postnr/-sted: 1286 OSLO

Telefon: Mob.: 99156561

E-post: styret@kantarellen.no

Webseite: www.kantarellen.borettslag.net

5: Restanse felleskostnader pr. 11.12.2024

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	5 133
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spjrs m³ l om utes³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ P³ oppgitt riktig utes³ ende saldo.

6: Ligning - 2023

	Gjeld:	104 170	Andre inntekter:	646
Annen formue:	22 038	Utgifter:	4 950	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	357 300
Andelsnr:	87	Partialobligasjonsnr:	87

8: Bygning/eiendom

Bygge ³ r:	1988		
G ³ rds/bruksnr:	179/24		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	36680

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	20508038
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Fjrst innflytting:	19.06.1992	SSBnr:	U0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Garasjeplass fjrlger bolig ()				
SystemP ³ s:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 11.12.24 Side 5 av 5

Kantarellen Borettslag	V ³ r ref.:	992/87	Fjdselsdato eier:	09.06.1989
Kantarellen terrasse 26	Type:	Borettslag tilknyttet		
1286 OSLO	Eiere:	Szymon Krawczynski		
Organisasjonsnr:	947 138 081			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,

2 - Medlem i Usbl

Fasiliteter:

Boligselskapet mottar eiendomsskattededdel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune. Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober. Har det v³rt eierskifte i perioden m³ fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men n³ v³rende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet. Eventuelle sp³rsm³ l eller klage p³ eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i boligselskapet.

Oppvarming og varmtvann: Fjernvarme. Det betales et eget brenseltillegg p³ giroene. Det er individuell m³ ling og avregning av oppvarming. Styret foretar ³rlige avregninger i samarbeid med IS TA, som beregner forbruk. Det foretas ikke egen avregning ved flytting. Styret bruker felles e-post: styret@kantarellen.no

Brannvarsler, brannteppe og pulverapparat skal f³rlge leiligheten

Styrekontoret i G2 er ³pent mandager kl. 19.00-20.00. Styrekontoret er stengt den siste mandagen i m³ neden og i skolens ferier. Styret har vaktefon 948 20 406.

Borettslaget har ikke noe t³f nr styret kan n³ es p³. Styret t³nsker ³ bli kontaktet p³ mail: kantarellen@borettslag.net. Henvendelser som haster p³ga skader etc kan man kontakte vaktmester p³ mob: 934 33 361

Det er 36 tregarasjer i borettslaget. Garasje nr. 13 eies av borettslaget. I tillegg har borettslaget en del bilplasser til utleie. Kontakt styret for mer informasjon.

Borettslagets fellesl³n med nr. 9041.71.70056 i Handelsbanken, nr. 114427057 i Husbanken og nr 1636.56.77623 i DNB Bank ASA er omfattet av en IN - ordning. Resterende l³n er ikke IN, og kan derfor ikke betales ned ekstra p³.

Endret Bolignumner ref mail fra styret 22.04.2021

Boligen vil f³rst kunne bli registrert p³ k³rp(er) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 i 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl s³nger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Vedtekter

for

Kantarellen borettslag

Org. nr.: 947 138 081

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 2. februar 1988, og
sist endret den 31. mai 2017

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Kantarellen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektenes pkt. 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt. 2 i vedtektene.
- (3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere ny erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de 2 siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt. 3-2, jfr. borettslagslovens § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta boligen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget 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.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

4-3 Kameraovervåkning

- (1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesområder.
- (2) Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Andelseier er ansvarlig for å vedlikeholde sin terrasse/balkong, inkludert innglassing i front og sider I tillegg er andelseier ansvarlig for vedlikehold av skillevegger og gjerder.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (9) Andelseier må dekke egenandel ved bruk av uautorisert håndverker eller ved å tilbakeholde opplysninger om håndverkens navn i saker hvor håndverkens arbeid har forårsaket vannskade.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger (herunder den utvendige delen av terrasser/balkonger) og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på boligen eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagsloven § 5-22, første legg. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjananse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

8 STYRETS OG DETS VETAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 5 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Styret fastsetter rekkefølgen på vararepresentantene.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

(4) Styret skal sende ut referat fra generalforsamlingen til alle andelseiere.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt. 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 PARKERING/GARASJE

Det er forbudt for andelseiere/andre brukere og deres husstand å parkere motorkjøretøy, campingvogn, tilhengere og lignende på lagets interne veier og plasser. Ved rengjøring av fellesgarasjen må garasjen tømmes. Motorkjøretøy, hengere m.m. taues bort for eiers regning. Gjenstander som står igjen fjernes og distribueres for eiers regning.

12 VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

12-1 Vedtektsendringer

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

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

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr. 39, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

for

KANTARELLEN BORETTSLAG

Sist endret på generalforsamling 31.05.2017.

Det er i hver enkelt borettsshavers interesse at bestemmelsene i husorden blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre. Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten.

RO I LEILIGHETEN

Bråk og støy fra leilighetene og uteområder må unngås. Det skal i alminnelighet være ro fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret, og med samtykke av naboer over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og på søndager og helligdager.

HUSDYRHOLD

Husdyr kan først anskaffes eller medbringes etter at søknad om det er innvilget fra styret. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse. Det er båndtvang for hund. Det er tillatt med innekatter. Kattene må luftes i bånd.

HUSHOLDNINGSAV FALL / SØPPELHÅN DTERING

Kun matavfall og annet restavfall fra husholdning i tette plastposer som er knyttet igjen skal kastes i søppelkassene. Søppelposene må IKKE settes utenfor eller på gulvet i søppelboden da dette tiltrekker rotter, mus og fugler.

Mindre barn bør ikke sendes ut med søppelposer.

Søppelposer skal IKKE settes utenfor egen dør i oppganger, korridorer og svalganger.

Større gjenstander som tv, datautstyr, lamper, møbler, tepper, hvitevarer, spesialavfall som maling og annet som ikke er husholdningsavfall / matavfall må IKKE settes utenfor eller i søppelboder eller ved papirkonteinere. Beboer må selv levere dette til godkjent avfallsdeponi - for eksempel Grønmo. Beboere som likevel setter fra seg større gjenstander utenfor eller i søppelboder vil kunne bli belastet med kostnaden borettslaget har for bortkjøring.

Forsøpling av fellesarealer er ikke tillatt og vil medføre påbud om å rydde opp. Overtredelse vil medføre skriftlig varsel.

FELLESAREALER / SVALGANGER / BALKONGER / HAGER

Unødig opphold og lek i oppganger, korridorer, heiser og garasjelegg må unngås.

Barn bør IKKE ta heis alene fordi heiser kan stoppe mellom etasjene hvis fotoceller brytes og de kommer ikke ut uten assistanse fra vekterselskap.

Sykler, rullebrett, leker og annet skal settes i sykkelbod eller tas med inn i egen leilighet. Unntak gjøres for barnevogn og rullestol som kan settes under trapp. Styret kan fjerne sykler, rullebrett, leker og annet som står i trappenedganger, oppganger og korridorer etter at varsel om fjerning er gitt og dette ikke er fulgt.

Det må IKKE ristes tepper, filleryer osv - kastes sneiper, søppel, matavfall, tømmes vannbøtter etc fra balkonger og svalganger.

Ved vedlikehold av egen leilighet skal IKKE saging, boring, snekring osv foregå på svalganger og i oppganger.

På grunn av brannsikkerhet er det ikke tillatt å røyke i trappenedganger, oppganger, kjeller, korridorer, heiser og garasjeanlegg.

Det må IKKE legges ut mat til fugler eller andre dyr på fellesområder fordi dette tiltrekker rotter og mus.

Det er ikke tillatt å spyle balkonggulv. All rengjøring skal skje ved bruk av fuktig skureklut.

Av miljøhensyn er det kun tillatt med elektrisk- og gassgrill på balkong. Engangsgrill skal ikke brukes på fellesområder. Andelseiere må ta hensyn til os fra grill og passiv røyking ved grilling og røyking på balkong.

Fotball, håndball, basketballspill og lignende skal kun foregå på ballbanen eller i egne hager. Ballspill skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Det er ikke tillatt å oppbevare søppel så som mengder med tomflasker, søppelsekker, husholdningsavfall, papirstabler og annet skrot på balkonger og i hager.

Andelseier er ansvarlig for å holde sitt hageareal i orden slik at gress og ugress ikke får vokse vilt.

Andelseier har anledning til å sette opp gjerde og/eller plating på for- eller bakside av leiligheter på bakkenivå. Det skal søkes styret om dette. Styret bestemmer utforming for å sikre at arbeidet utføres likt for alle andeler på en rekke. Vinkel på gjerde skal være 45 grader. Høyde 50 cm, 100 cm eller 150 cm. Andelseier plikter å påse at nødvendig vedlikehold blir utført. Ved manglende vedlikehold av gjerdet kan styret kreve dette fjernet for andelseiers regning.

Det er ikke tillatt å plante busker og trær som vokser høyere enn 3 meter eller som er til sjenanse for andre eller til skade for grunnmur. Det er heller ikke tillatt å ha beplantning, bl.a. eføy eller villvin, som vokser opp langs yttervegger da det kan føre til fukt- og frostskaadede teglsteiner.

RENHOLD

Borettslaget bestemmer selv om arbeidet med utvendig renhold skal fordeles mellom beboerne eller utføres for borettslagets regning.

VASKERI

Vaskeriet brukes etter styrets bestemmelser. Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn lagets beboere. Vaskeriene skal være selvfinansierende.

Det er ikke tillatt å bruke vaskeriet på andre tidspunkter enn de man har angitt med låser påført leilighetsnummer.

MARKISER ETC.

Anskaffes markiser, blomsterkasser o.l. er leilighetens innehaver ansvarlig for at det monteres slik at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboer.

MOTORKJØRETØYER

Sykler, motorsykler, biler og andre kjøretøyer som parkeres i garasjelegget eller på parkeringsplass ute skal plasseres på steder som anvist av styret og innenfor oppmålt plass.

Meldinger fra borettslagenes styrer eller fra Boligbyggelaget Usbl, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

GARASJEPLASS/PARKERINGSPLASSER

På grunn av brannfare og tilgjengelighet skal det kun oppbevares sykler, motorsykler, biler og andre kjøretøyer garasjelegget.

Det er ikke tillatt å bruke leiet p-plass i garasjelegget eller p-plass som leies av borettslaget til opplagsplass for avskiltede biler, tilhengere og lignende over lengre tid.

Biler uten registreringsnummer som hensettes i garasjelegget eller på leid p-plass ute, kan etter at beboer som disponerer p-plassen er varslet 3 ganger, taes bort for beboers regning. Ved spesielle tilfeller må eier av bil søke styret om dispensasjon.

Som utgangspunkt kan hver andel disponere en parkerings/garasjeplass. Ved ellers ledige plasser kan det inngås flere leieforhold for samme andel. Den som disponerer mer enn en plass må frigi disse dersom andel uten plass til disposisjon søker om leie av plass. Parkerings-/garasjeplass skal frigis med 3 måneders varsel.

Leietager kan ikke inngå private fremleieavtaler av garasje/parkeringsplass.

Det er kun tillatt å bruke motorvarmer med tidsur, maks 3 timer i døgnet.

Det er ikke tillatt å lade elektriske biler i garasjelegget i vanlige stikkontakter på grunn av brannfare og belastningen på det elektriske nettet. Det skal benyttes egne ladepunkter til dette. Disse installeres av styret på bestilling, og kostnadene dekkes av andelseier. Der hvor man finner at elektriske biler lades i vanlige stikkontakter vil disse bli koblet fra.

Det skal monteres ladere med separate målere, slik at alle blir fakturert den strøm som bruker. Dette faktureres over husleia.

PARABOL

Det er ikke tillatt å feste parabolantennene synlig for andre beboere eller på bygningsmassen. Paraboler kan kun henges opp innenfor hver veranda.

KJØKKENHETTER

Det er ikke tillatt å montere kjøkkenhetter med egen motor, kullfilter eller koble kjøkkenhette fra motor på tak som styrer avtrekk fra kjøkken og bad. Ved skifte av kjøkkenhette må andelseier påse at denne også regulerer avtrekk fra bad.

Inntil generalforsamlingen i borettslaget bestemmer noe annet, gjelder ovenstående generelle husordensregler.

Andelseiere blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Andelseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand og andre som er gitt adgang til leiligheten og eiendommen for øvrig.

Ved overtredelse av husordensregler kan styret sende skriftlig varsel, etter 3 varsler angående samme sak kan styret sende anmodning om tvangssalg av leilighet.

BRUK AV GRENDEHUS

Grendehus G3 er til utleie for borettslagets andelseiere og beboere i de perioder, etter de retningslinjer og for den pris styret fastsetter. Ved bruk av G3 gjelder borettslagets øvrige regler hva gjelder avfall, uteområder, rotid o.a. Ved brudd på regler, hærverk og uakseptabel oppførsel fra leietaker eller andre som benytter lokalet, kan leietaker nektes videre utleie i en periode fastsatt av styret.

FJERNVARMEMÅLERE

Av hensyn til fjernvarmeregnskap skal ikke fjernvarmemålere på radiatorer og tappevann fjernes eller åpnes. Radiatorer skal heller ikke fjernes uten at styret er informert om det.



Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN

KART • PLAN • BYGGESAK

FERDIGATTEST (for nybygg og større arbeider)

Arbeidssted 179/0024 Rudene Vest Blokk A-3 Jnr. 86/6299-S
Arbeidets art Nybygg
Bygningens art Boligblokk
Byggherre Bbl Ungdommens Selvbyggerlag
Storgt.49, 0182 OSLO
Byggemelder A.Christiansen Ark.Kontor A/S
Skjolden L, 1310 BLOMMENHOLM
Ansvarshavende Trond Syvertsen
C/O Fagbygg A/S P.B.203 Leirdal,1011 Oslo.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling øst , den 10. mars 1992

Tore Berntsen
Seksjonsleder

Anders Sundt
Avd.ing. II

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 93.3.ledd bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller - for eldre bygning vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thorenfeldt arkitekter AS
Møllergata 24
0179 OSLO
ts@thorenfeldt.no

Dato: 22 JULI 2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200608680-38
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Syed Ali Zubair

Arkivkode: 531

Byggeplass: KANTARELLEN TERRASSE Eiendom: 179/24/0/0
21 - 26

Tiltakshaver: Kantarellen Borettslag Adresse: Kantarellen terrasse 30, 1286 OSLO
Søker: Thorenfeldt arkitekter AS Adresse: Møllergata 24, 0179 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

FERDIGATTEST - KANTARELLEN TERRASSE 21 - 26

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

for *Caroline Waller*
Anne Torill Halse
enhetsleder

YAA
Syed Ali Zubair
saksbehandler

Kopi til:
Kantarellen Borettslag, Kantarellen terrasse 30, 1286 OSLO



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kantarellen terrasse 26
1286 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Danyal Razzaq

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre