

**aktiv.**



Hagaveien 10A, 0980 OSLO

**Attraktivt rekkehus over to plan -  
Solrike og flotte uteplasser - Hage  
- Garasje - Høybråten skolekrets**



Salgsleder / Eiendomsmegler

## Ove Kristian Midtskog

**Mobil** 480 34 444

**E-post** ove@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Oslo Nord

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 780 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 208 244,-  
**Omkostn.:** Kr 9 796,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 998 040,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 462,-  
**Selger:** Kirsti Paulsen

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1973  
**BRA-i/BRA Total** 100/105 kvm  
**Tomtstr.:** 32596 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 102, bnr. 692  
**Andelsnr.:** 33  
**Oppdragsnr.:** 1104260010

# Attraktivt rekkehus over to plan - Solrike og flotte uteplasser - Hage - Garasje

Velkommen til et innbydende rekkehus i Hagaveien 10A, beliggende i et rolig og familievennlig område på Stovner i Oslo. Her bor du med kort vei til skoler, barnehager, butikker og offentlig transport, samtidig som du har flotte turmuligheter i nærområdet. Området byr på gode solforhold og et hyggelig bomiljø.

Rekkehuset har et bruksareal på 105 m<sup>2</sup> fordelt over to etasjer. Boligen har en praktisk planløsning med stue, kjøkken, entré og toalettrom i første etasje, samt to soverom, bad, bod og gang i underetasjen. Badet ble totalrenovert i 2022, og kjøkkenet er fra 2013. Boligen har opprinnelig 3 soverom. Uteområdet inkluderer en vestvendt balkong og terrasse, samt tilgang til en bod på 5 m<sup>2</sup>. Det er også montert solcellepanel på taket i 2023.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	76
Nabolagsprofil .....	82
Budskjema .....	113

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 100 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 105 kvm

TBA: 61 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Underetasje

BRA-i: 49 kvm Bad, bod, trapperom, gang og 2 soverom

1. etasje

BRA-i: 51 kvm Stue, kjøkken, entré og toalettrom

BRA-e: 5 kvm

### **TBA fordelt på etasje**

Underetasje

20 kvm Terrasse- og balkongareal

1. etasje

41 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Rekkehus

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Bod

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

32596 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Felles opparbeidet tomt med bl.a plen, prydbusker, trær og asfalterte internveier.

### **Beliggenhet**

Boligen ligger attraktiv og tilbaketrukket til på Gamle Stovner/Høybråten med enkel adkomst til det meste av bymessige fasiliteter. Det er kort avstand til både treningssenter, matvarebutikk, kollektivtrafikk m.m. Det er flere barnehager like i nærheten, og området bærer preg av å være trygt og rolig. Boligen gir også et godt utgangspunkt for å benytte flotte nærliggende rekreasjonsområder.

Høybråten og Stovner IL har et godt idrettstilbud innenfor fotball, håndball, basketball, langrenn, friidrett, alpint, innebandy, orientering og turn. Rommensletta ligger ved Haugenstua og byr på en enorm idrettspark med flere fotballbaner, cricketbane, skøytebane, lekeplass og flott skulpturpark. I tillegg har området flerbrukshall, samt golfbane med treningsgreen, golfkro, proshop og klubblokaler.

Det er også kort vei til flere tur- og løypealternativer innover i Østmarka. I Østmarka er det gode fiske- og bademuligheter, ridestier, oppkjørte skiløyper, lysløyper, samt flere sportsstuer med servering.

Andre rekreasjonsmuligheter som ligger en kort sykkel tur unna, er Furuset bad, Nordre Lindeberg gård og Jerikobakken - en populær alpinbakke. Det er gode akemuligheter ved siden av bakken, som tilbyr varmestue og utlån av utstyr. Verdensparken ligger også på Furuset. Her er det benker, griller, hinderløype, frukt- og bærhage, lekelandskap og bekk.

Ikke langt unna finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy!

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, T-bane, tog og flybuss, hvorav nærmeste holdeplass for buss er Stovner bru og ligger kort gange fra boligen. Høybråten togstasjon ligger 5-6 minutters gange fra boligen, og har hyppige avganger.

Eiendommen har gangavstand til flere av skolene i nærområdet; flotte og nyrenoverte Haugenstua barne- og ungdomsskole (2016), Høybråten barneskole og Stasjonsfjellet ungdomsskole. Boligen sokner til Høybråten barneskole og Stasjonsfjellet ungdomsskole.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

## **Bebyggelsen**

Det er primært rekkehusbebyggelse i området.

## **Bygningssakkyndig**

Christian Blom Kjerulf

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med papp. Se spørsmål og svar mellom selger og styret; "Hva ble gjort i forbindelse med tak-reparasjonene utført av Nortekk i 2023??- Svar fra Styret tyder på at takpapp, beslag og nedløp ble skiftet".

Nedløp og beslag: Plastbelagte renner, beslag og nedløp (ukjent alder, men av nyere årgang).

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Gavlvegger er bekreftet av styre har blitt skiftet en gang (årstall ikke oppgitt). Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

I følge eier er det vedtatt at alle byggene skal overflatebehandles om ikke så lenge.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt balkongdør i tre.

Dører - 2: Bygningen har malt hovedytterdør med kodelås.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stuen til vest-vendt balkong i trekonstruksjon. Balkong er oppgradert i 2010/ 11 i følge eier.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Utgang fra soverom til vest-vendt terrasseplattning i trekonstruksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 2: Forterrasse i forbindelse med inngangsparti.

Tildels snødekt befaringsdagen, og ikke mulig å sjekke fundamenteringen. Synlig terrassebord fremkommer i normalt god stand, men det anbefales videre undersøkelse. Tg 1 er vurdert ut i fra synlig del av terrasse.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Rom Under Terreng: Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i bod . Fuktmåling (rf%) i konstruksjonen ble målt til 54%.

Ingen fukt målt i konstruksjonen befaringdagen. Konstruksjonene anses som risikokonstruksjon og bør derfor sjekkes med jevne mellomrom. Det gjøres oppmerksom på at målingen kun gjelder der hvor hulltaking er utført. Dette betyr at det kan være andre verdier andre steder i utforete vegger. Det bør jevnlig sjekkes/overvåkes.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1973.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Terrengforhold: Terrengforhold ikke mulig å vurdere befaringdagen grunnet snø.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1973. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1973. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Svar fra styret: Fordelingsventiler/tilkoplingen fra vann og avløp ble utbedret for ikke så lenge siden.

TG2

Veggkonstruksjon

Kledningen virker å være i god stand med tanke på alder, men kledningen er nå ca 53 år gammel.

Konsekvens/tiltak: Det vil nok komme behov for lokale utbedringer og utskiftinger etter behov.

Takkonstruksjon/Loft

Det er god lufting for takkonstruksjonen. Dog er det påvist enkelte plasser med litt svertesopp i undertaket. Det er utført fuktmålinger (vektprosent) i undertaket uten å påvise for høye verdier.

Direkte årsak til svertesopp er uviss, men kan være luftlekkasje(r).

Det mangler insektsnetting ved lufting på takfot.

Konsekvens/tiltak: Såpass god lufting sørger nok for at det ikke er særlig stor grad av konsekvens. Dog anbefales det å sjekke i ny og ne for å se om ting utvikler seg.

Det anbefales likevel å sjekke om downlights har tette lyskasser. Uten kasser kan det bli luftlekkasjer til kaldloft, noe som kan føre til kondensering/ fuktproblematikk på kaldtloft.

Det bør monteres insektsnetting.

Taksperrer med spinkel dimensjonering. Konstruksjon fra byggeår så det er grunn til å tro at det er gjort nødvendige beregninger etter datidens krav.

I forbindelse med montering av solceller i 2023 gjorde utførende selskap (Nortek) undersøkelser i forbindelse med bæreevne/ belastning, og det har blitt gitt tilbakemelding om dette er godt nok. Referanse til undertegnede er mail korrespondanse.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Noe skjevheter påvist. Det er noe bevegelse i terrassen i følge eier. Det er sannsynlig at årsak er manglende frostfri fundamentering.

Konsekvens/tiltak: Terrassen fungerer tross avviket, men det må påregnes bevegelse. Når terrassen skal skiftes anbefales det frostfri fundamentering.

Andre utvendige forhold

Det foreligger en vedlikeholds plan utarbeidet i 2019. Ikke tilsendt, men iht årsberetning står det bla følgende; "Vedlikeholdsplanen fra 2019 er med oss i arbeidet vi gjør. I årene som kommer står vi overfor flere store oppgaver, som maling av fasadene som er tenkt startet i 2026/27. Endringer i felleskostnader vil bli vurdert basert på behovet for å sikre bygningens og uteområdenes stand".

Konsekvens/tiltak: Det at det er nært forestående behov for vedlikehold utløser tg 2 for dette punktet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er fjernet en vegg i 1. etasje som er erstattet med drager. Det er påvist svak nedbøyning. Eier har vært i kontakt med utførende som utførte denne jobben og har fått bekrefte at det ble benyttet konvent til beregning av bærende drage. Dokumentasjon er ikke ettersendt.

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.

Drager kan være underdimensjonert da det er påvist nedbøyning. Det er sannsynlig at det ikke vil forverrer seg, men det anbefales å overvåke situasjonen og tilkalle statiker om situasjonen forverrer seg.

#### Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

#### Avløpsrør

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. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

#### Varmtvannstank

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Følerledning for waterguard bør tapes til gulv som tiltenkt.

#### Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er opplyst til eier fra styret følgende;

"Drenering er kun byttet på enkelte enheter i tillegg til de som er utbygd. Dreneringen har sett bra ut når det har vært åpnet opp".

Hvorvidt denne boligen har ny drenering er det ikke opplyst om.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

#### TGIU

##### Taktekking

Taket er tekket med papp.

Se spørsmål og svar mellom selger og styret; "Hva ble gjort i forbindelse med tak-reparasjonene utført av Nortekk i 2023??- Svar fra Styret tyder på at takpapp, beslag og nedløp ble skiftet". Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt. Se spørsmål og svar mellom selger og styret; "Hva ble gjort i forbindelse med tak-reparasjonene utført av Nortekk i 2023??"- Svar fra Styret tyder på at takpapp, beslag og nedløp ble skiftet".

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til vest-vendt balkong i trekonstruksjon. Balkong er oppgradert i 2010/ 11 i følge eier. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er utført fuktmålinger i trevirke. Det er målt for høye fuktverdier. Årsak kan være sammensatt og er ikke enkelt å konkludere direkte årsak. Det er ikke plast på grunnen, dette kan være medvirkende årsak. Det er ikke observert skade,. Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Det bør legges egnet plastfolie på grunnen som første tiltak. Bør følges opp av fagkyndig med ny måling etter en stund for å se om forholdene har bedret seg. Evt anbefales ytterligere tiltak i samråd med fagkyndig.

Terrengforhold

Terrengforhold ikke mulig å vurdere befaringsdagen grunnet snø. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2010.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: deLilla, 2022

Beskrivelse: Totalrenovering. Alt ble byttet

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: deLilla, 2022

Beskrivelse: Skade lekkasje på rør fra/til bad. Ble utbedret av deLilla og dekket av borettslagets forsikring

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

Ja

Firmanavn: Firma Nortekk (engasjert av borettslaget), 2022

Beskrivelse: Byttet alle tak og installerte solcellepanel hos en håndfull inkl. 10A

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

Ja

Firmanavn: Firma engasjert av borettslaget, 2020

Beskrivelse: Ikke kjent med alle detaljer

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

Ja

Firmanavn: Flere elektrikere, 2015

Beskrivelse: I forbindelse med annen oppussing ble det byttet til automatsikringer og lagt opp nye kurser. Har brukt flere elektrikere i forbindelse med ulike utbedringer/ installasjoner - alltid faglært/autorisert

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

## **Innhold**

1. Etasje:

BRA-i 51 kvm: Stue, kjøkken, entré og toalettrom

TBA 41 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-i 49 kvm: Bad, bod, trapperom, gang og 2 soverom

TBA 20 kvm: Terrasse og balkongareal

Bod:

BRA-e 5 kvm: Bod

## **Standard**

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2013. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad underetasje:

Flislagt baderom i underetasjen, renoverert i 2022. Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og malt tak. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet har elektrisk styrt vifte.

Toalettrom 1. etasje:

Flislagt toalettrom utstyrt med toalett og skapinnredning med servant. Toalett og innredning er skiftet i nyere tid.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett/laminat i alle rom. Enkelte gulv i underetasjen er malt. Badet har flislagt gulv.

Vegger: Malte flater. Badet har flislagte vegger.

Himling: Malte flater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber fra 1973 og plast (rør i rør) fra 2022.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra 1973. En del internrør ble skiftet i forbindelse med kjøkkenbytte og renovering av bad.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via spaltventiler i vinduene og ventiler i yttervegger.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2010.
- Andre installasjoner: Oppvarming med luft-til-luft varmepumpe i stuen fra 2019 og panelovn i entréen. Det er montert markiser på verandaen i 2014 og på terrassen i underetasjen i 2019. Solceller ble montert på taket i 2023.

## **Innbo og løsøre**

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

## **Hvitevarer**

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

## **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2022:

- Badet ble renoveret av "De Lilla" høsten 2022.
- Veggene har fliser. Taket er malt.
- Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

2019:

- Oppvarming; Luft til luft varmepumpe i stuen (ny i 2019).
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

2013:

- Norema kjøkkeninnredning med fabrikkklakkerte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn, mikro, kjøleskap og oppvaskmaskin. Laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum og nedfelt induksjon koketopp. Takhøye/ oppforete overskap.
- Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2010:

- Bygningen har malt hovedytterdør med kodelås.

2004:

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har malt balkongdør i tre.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- I tillegg har vi gjennomført vedlikeholdsoppgaver som oppgradering av bommer, porter og grøntarealer.
- Garasjens øvre del fikk nytt dekke i sommer

2023:

- Svar fra Styret tyder på at takpapp, beslag og nedløp ble skiftet
- Det ble montert solceller vår 2023. Det er lagt solcellepaneler på begge sider av deler av taket.

2022:

- rehabilitering tak, brannsikring loft og mellom rekkehusene. Oppstart medio 2022.

2019:

- Markiser på terassen i underetasjen i 2019.

2014:

- Markiser på verandaen (2014)

2010:

- Balkong er oppgradert i 2010/11 i følge eier.

### **Parkering**

Det medfølger en biloppstillingsplass med elbillader i felles garasjeanlegg, merket med nr. 10A. Kjøper må selv opprette kundeforhold direkte med ANEO. Her får man en kombinasjon av spotpris og leie av lader. For strømmen du bruker betaler du spotpris time for time, fastpris på nettleie 88 øre/kWt og handelskostnader 3 øre/kWt. For ladeabonnement med leie av lader, vedlikehold og drift av laderen betaler du 299 kr/mnd, og for drift av ladeinfrastrukturen betaler du 100 kr/mnd. Regler for parkeringshuset under punkt J. i husordensreglen.

Det er også parkering for gjester på borettslagets område.

Bilkjøring på boligveiene skal begrenses til det helt nødvendige, og største hastighet skal være 15 km/t. Kjøring på boligveiene med motorsykkel, scooter og moped er ikke tillatt. Parkering på boligveien er ikke tillatt. Beboerne skal også informere sine gjester om dette. Beboerne skal parkere sine kjøretøyer på tilvist plass i parkeringshuset. På gjesteparkeringsplassene kan beboerne kun foreta korttidsparkering. Ifølge trafikkforskriftene er det forbudt å la bilen stå med motoren igang. Det er ikke tillatt å vaske bil på boligveier og stikkveier. Det samme gjelder også hjulskift.

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 1 krone for ett år

Motorsykkel og moped: 1 krone for ett år

El-bil : 1 krone for ett år

El-motorsykkel og el-moped: 1 krone for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 81678136

### **Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Boligen har en luft-til-luft varmepumpe i stuen (installert i 2019) og panelovn i entréen. Badet har elektriske varmekabler i gulvet.

### **Energimerke**

RØD G

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld**

Kr 4 780 000

### **Omkostninger kjøper**

4 780 000 (Prisantydning)

---

208 244 (Andel av fellesgjeld)

---

4 988 244 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

---

9 796 (Omkostninger totalt)

21 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

24 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 998 040 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 009 940 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 012 740 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 0,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 262 362 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 5 049 446 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **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 om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene inkluderer blant annet grunnpakke fra Telia (tv/internett), forretningsførsel, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, andel fellesgjeld, bygningsforsikring m.m.

- Totalbeløp felleskostnader: 5 462 kr pr. md.

- Endringsvarsel felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 462

**Andel Fellesgjeld**

Kr 208 244

**Andel fellesgjeld år**

2026

**Fellesgjeld pr. dato**

30.01.2026

**Andel fellesformue**

Kr 16 799

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Stovnerskogen Borettslag

**Organisasjonsnummer**

848517062

**Andelsnummer**

33

**Om borettslaget**

Stovnerskogen Borettslag i Oslo kommune består av 80 andelsleiligheter. Selskapets organisasjonsnummer er 848 517 062. Forretningsfører er OBOS. Borettslaget har en hjemmeside på [www.stovnerskogen.herborvi.no](http://www.stovnerskogen.herborvi.no).

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 98208105361, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 30-01-2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 328

Saldo per 30-01-2026: kr 10609854.00

Andel av saldo: kr 136106.81

( siste termin 30-05-2053 )

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 98208105396, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 30-01-2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 247

Saldo per 30-01-2026: kr 5623067.00

Andel av saldo: kr 72137.40

( siste termin 30-08-2046 )

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

### **Forkjøpsrett**

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist).

Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på [www.obos.no](http://www.obos.no). Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett.

Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS.

Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

### **Regnskap/budsjett**

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

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: 292 620,-

Årsresultat for 2024: -1 013 430,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

- Felleskostnadene og leietillegg påbygg øker med 10% fra 01.02.25

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

- I årene som kommer står vi overfor flere store oppgaver, som maling av fasadene som er tenkt startet i 2026/27. Endringer i felleskostnader vil bli vurdert basert på behovet for å sikre bygningens og uteområdenes stand.

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

### **Styregodkjenning**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

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

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Det er ikke tillatt å holde hund eller innekatt uten å ha informert styret og samtidig ha erklært, lest og forstått borettslagets regler om hundehold. For hunder gjelder det at de skal føres i bånd innenfor borettslagets område, og lufting må ikke foregå på lekeplasser, plener og grøntanlegg. Eier er erstatningspliktig for skader og må fjerne ekskrementer. For katter gjelder det at de må holdes innendørs og ikke slippes ut til sjenanse for naboer. Ved berettigede klager kan styret avgjøre saken.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

#### Forpliktelser

#### Andelseiernes 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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning 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 karmmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (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 melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

## Dugnad

Grøntanlegget som ikke er tilknyttet den enkelte leilighet er fellesområde. Disse må vedlikeholdes av beboerne som naturlig sogner til områdene og ved felles dugnad fastsatt av styret.

Vedlikeholdsarbeidet går da ut på nødvendig vanning, gressklipping, raking og oppsamling av gjenstander.

Strøing på boligveier må foretas av beboerne.

Stikkveien til søppelplasser m.v. må brøytes og sandstrøs av beboerne.

Om sommeren må beboerne jevnlig foreta renhold av veiene.

Stikkveiene frem til husene er den enkelte beboers ansvar.

Søppelplassene må holdes ryddige og rene, og det må sørges for snøfjerning og sandstrøing om vinteren.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 102, bruksnummer 692 i Oslo kommune. Andelsnr. 33 i Stovnerskogen Borettslag med orgnr. 848517062

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/102/692:

08.01.1973 - Dokumentnr: 333 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

16.07.1986 - Dokumentnr: 42969 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

01.04.1970 - Dokumentnr: 5372 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:102 Bnr:1

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for rekkehus med boder datert 13.11.74.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Underetasjen er noe endret i forhold til opprinnelig planløsning. Bl.a er det en bod som i dag er del av hoveddel. Dette er en bruksendring og utløser søknadsplikt. Dette er ikke utført. 1. etasje har annen planløsning enn opprinnelig løsning. Bl.a er det en bod som i dag er del av hoveddel. Dette er en bruksendring og utløser søknadsplikt. Dette er ikke utført.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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

13.11.1974.

#### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

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

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med tilhørende reguleringsbestemmelser i S-1352 datert 19.09.1966. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Pågående byggesaker -  
Hagaveien 12 C - Etablering av solcelleanlegg på tak  
Saksnummer: 202307337 - Byggesak  
Mottatt sak: 04.05.2023  
Status: Tillatelse gitt

Hagaveien 14 E - Montering av solcelleanlegg på tak  
Saksnummer: 202307343 - Byggesak  
Mottatt sak: 04.05.2023  
Status: Tillatelse gitt

Hagaveien 11 - Oppføring av tomannsbolig  
Saksnummer: 202208267

Hagaveien 11 - Oppføring av enebolig  
Saksnummer: 202304167

Hagaveien 11 - Riving av eksisterende tomannsbolig og garasje  
Saksnummer: 202304174

### **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

### **Kjøpsbetingelser**

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

Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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 dekningssalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Ansvarlig megler**

Ove Kristian Midtskog  
Salgsleder / Eiendomsmegler  
[ove@aktiv.no](mailto:ove@aktiv.no)  
Tlf: 480 34 444

### **Ansvarlig megler bistås av**

Ove Kristian Midtskog  
Salgsleder / Eiendomsmegler  
[ove@aktiv.no](mailto:ove@aktiv.no)  
Tlf: 480 34 444

Oda Øvergård Buvik  
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Daglig leder  
[oda.buvik@aktiv.no](mailto:oda.buvik@aktiv.no)  
Tlf: 400 18 851

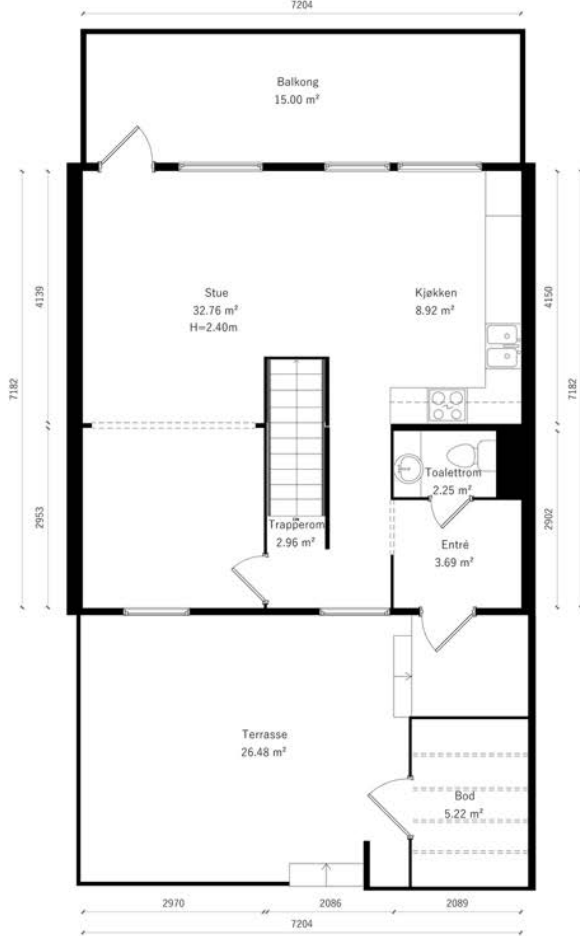
### **Oppdragstaker**

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Oslo Nord, organisasjonsnummer 926743023  
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

### **Salgsoppgavedato**

02.05.2026





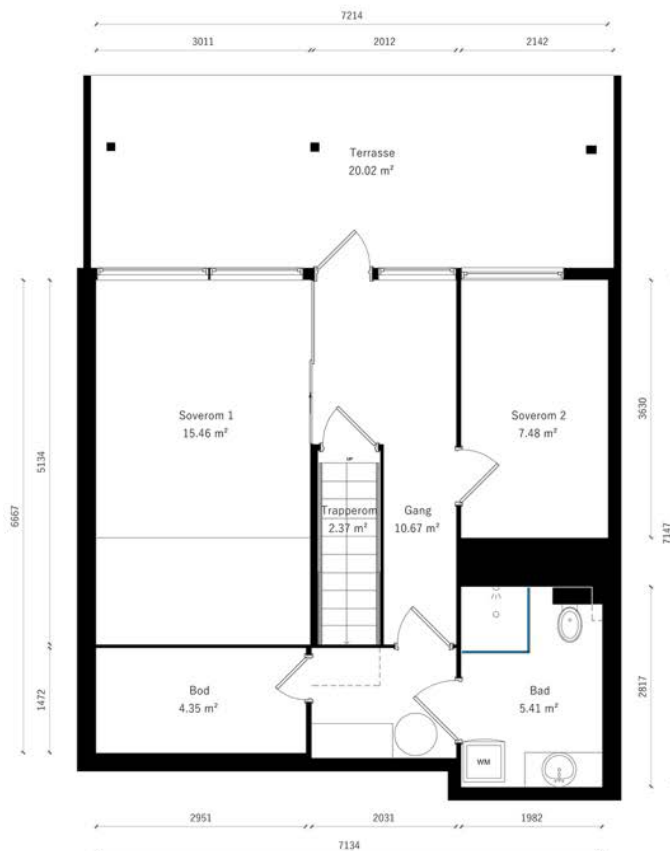
## Hagaveien 10A

1.Etasje



Les mer om  
arealberegningen

BO 3D



## Hagaveien 10A

Underetasje



Les mer om  
arealberegningen

BO 3D







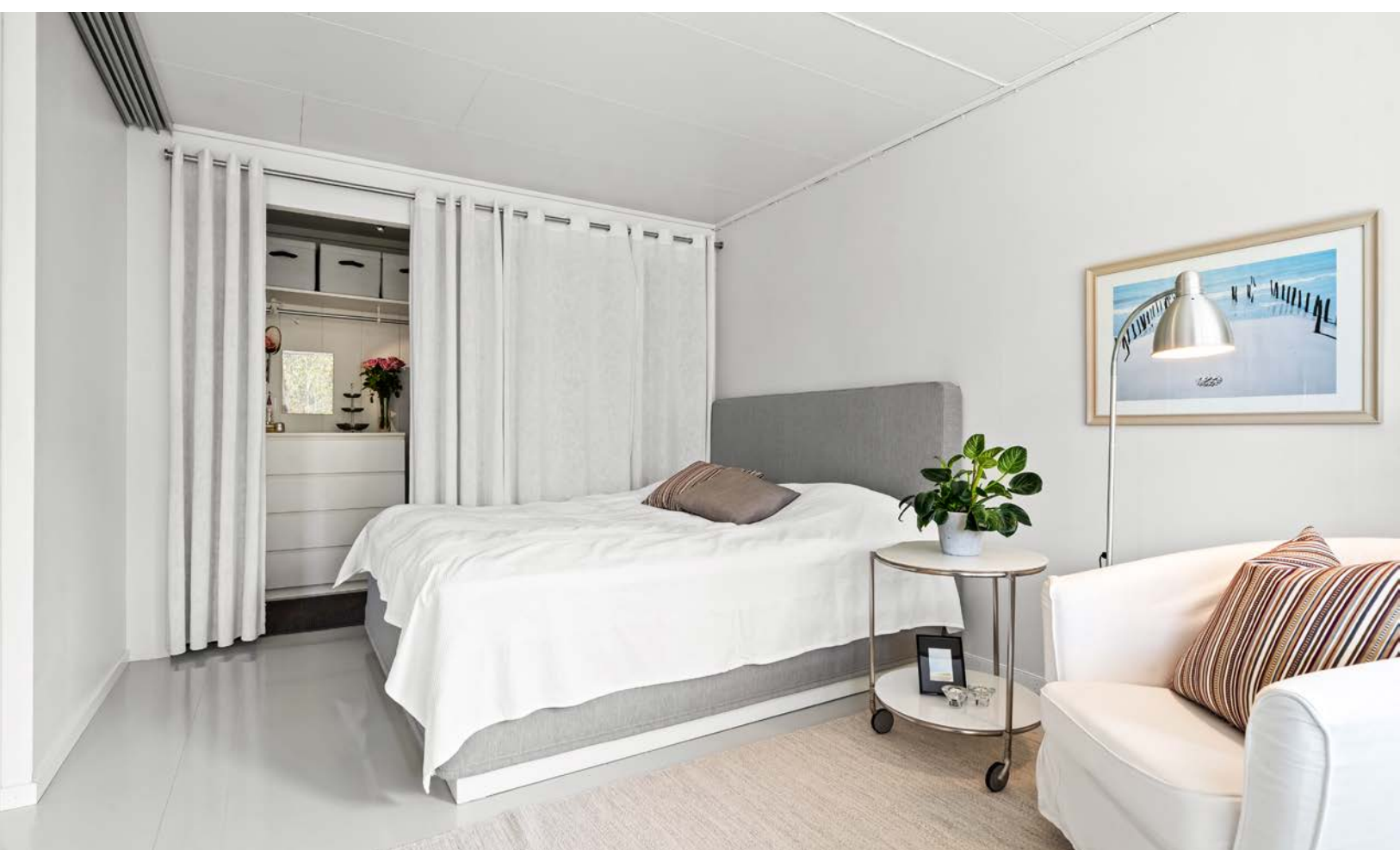


















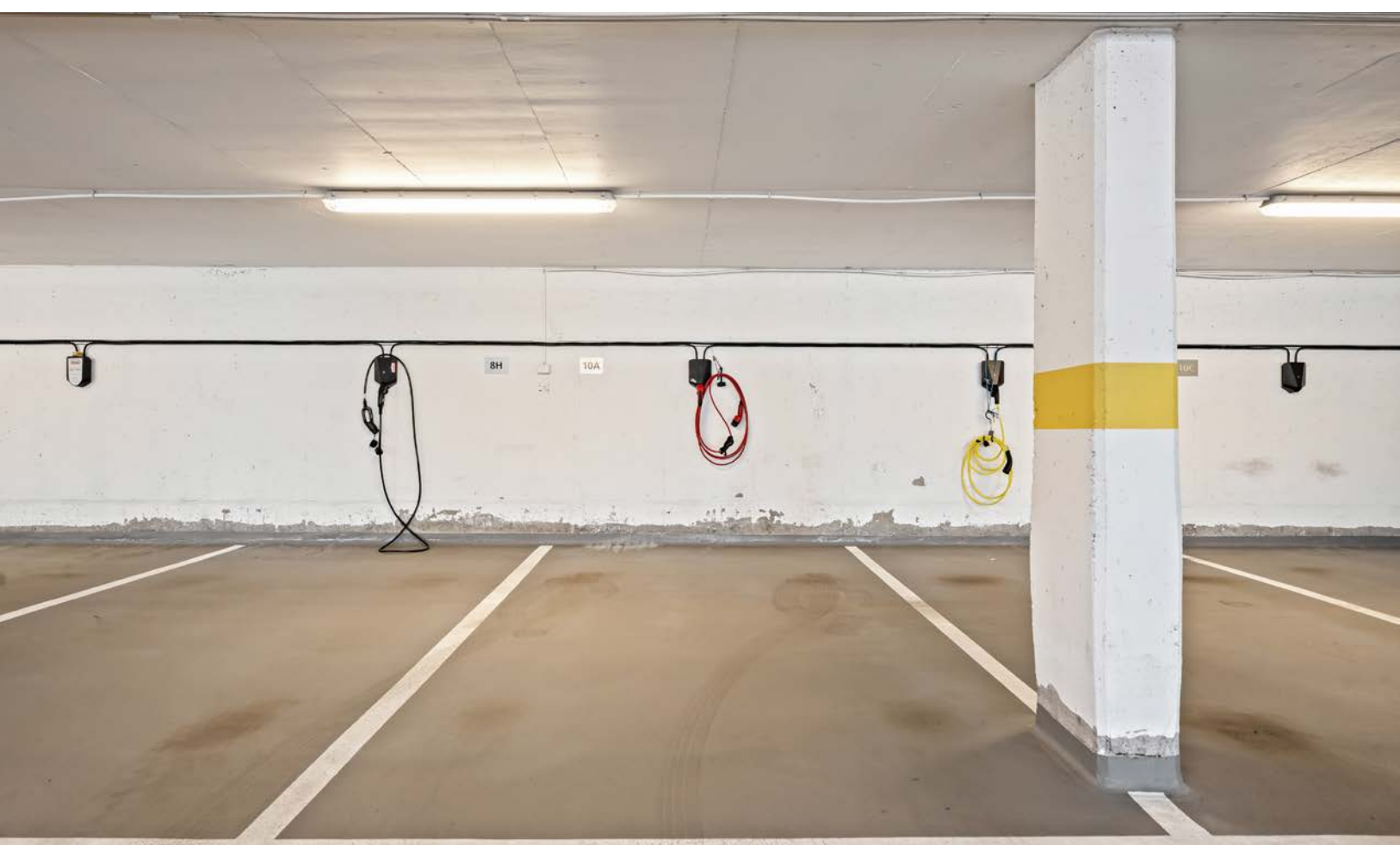














# Tilstandsrapport

📍 Hagaveien 10A , 0980 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 102, bnr. 692

# Andelsnummer 33

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m<sup>2</sup> BRA-i: 100 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.02.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 18554-1876

Eiendomsverdi ref nr: VR1924

Autorisert foretak: West Takst og Rådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Blom Kjerulf



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# West Takst og rådgiving as

## Rapportansvarlig



Christian Blom Kjerulf

cbk@taksthuset.no

920 34 854

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre 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

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Det henvises til rapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.

Takstmannen har ikke fått opplysninger om evt. soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på eiendommen ut over det som evt. fremkommer i rapporten. Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjennelser på eiendommen.

## Rekkehus - Byggeår: 1973

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Rekkehus fundamentert med ringmur. Ukjent byggegrunn. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon utvendig med stående og liggende bordkledning. Salttak med sperrekonstruksjon. Opplyst tekket med papp.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Rekkehus

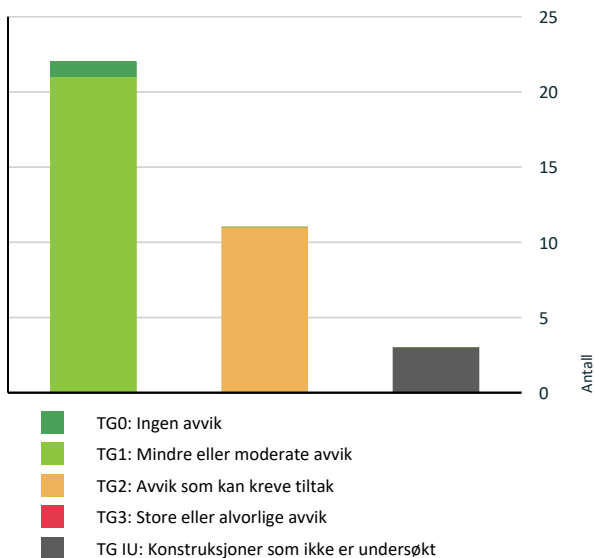
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Underetasjen er noe endret i forhold til opprinnelig planløsning. Bl.a er det en bod som i dag er del av hoveddel. Dette er en bruksendring og utløser søknadsplikt. Dette er ikke utført.

1. etasje har annen planløsning enn opprinnelig løsning. Bl.a er det en bod som i dag er del av hoveddel. Dette er en bruksendring og utløser søknadsplikt. Dette er ikke utført.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Arealgrunnlaget er basert på 3d-punktskydata. NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løssøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt måle høyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvable datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker

## Oppsummering av avvik

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

## Rekkehus

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

**Byggeår**  
1973

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Boligformål

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med papp.

Se spørsmål og svar mellom selger og styret; "Hva ble gjort i forbindelse med tak-reparasjonene utført av Nortekk i 2023?"- Svar fra Styret tyder på at takpapp, beslag og nedløp ble skiftet"

**Årstall:** 2023

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Se spørsmål og svar mellom selger og styret; "Hva ble gjort i forbindelse med tak-reparasjonene utført av Nortekk i 2023?"- Svar fra Styret tyder på at takpapp, beslag og nedløp ble skiftet"

### Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Plastbelagte renner, beslag og nedløp (ukjent alder, men av nyere årgang)

### Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Gavlvegger er bekreftet av styre har blitt skiftet en gang (årstall ikke oppgitt). Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

I følge eier er det vedtatt at alle byggene skal overflatebehandles om ikke så lenge (ved denne revideringen opplyser eier om at det er påbegynt)

**Årstall:** 1973

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Kledningen virker å være i god stand med tanke på alder, men kledningen er nå ca 53 år gammel

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det vil nok komme behov for lokale utbedringer og utskiftinger etter behov.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

**Årstall:** 1973

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er god lufting for takkonstruksjonen. Dog er det påvist enkelte plasser med litt svertesopp i undertaket. Det er utført fuktmålinger (vektprosent) i undertaket uten å påvise for høye verdier.

Direkte årsak til svertesopp er uviss, men kan være luftlekkasje(r).

Det mangler insektsnetting ved lufting på takfot.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Såpass god lufting sørger nok for at det ikke er særlig stor grad av konsekvens. Dog anbefales det å sjekke i ny og ne for å se om ting utvikler seg. Det anbefales likevel å sjekke om downlights har tette lyskasser. Uten kasser kan det bli luftlekkasjer til kaldloft, noe som kan føre til kondensering/ fuktproblematikk på kaldloft.

Det bør monteres insektsnetting.

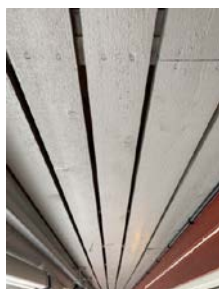
Taksperrer med spinkel dimensjonering. Konstruksjon fra byggeår så det er grunn til å tro at det er gjort nødvendige beregninger etter datidens krav. I forbindelse med montering av solceller i 2023 gjorde utførende selskap (Nortek) undersøkelser i forbindelse med bæreevne/ belastning, og det har blitt gitt tilbakemelding om dette er godt nok. Referanse til undertegnede er mail korrespondanse.



Ingen fukt målt befaringsdagen



Svertesopp i undertaket



Synlig lufting i gesimskasse, men mangler insektsnetting

## 1 TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 1 Dører - 2

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med kodelås

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang fra stuen til vest-vendt balkong i trekonstruksjon. Balkong er oppgradert i 2010/ 11 i følge eier.

Årstall: 2010

Kilde: Info fra sameie/borettslag

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Snødekt

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

### Beskrivelse

Utgang fra soverom til vest-vendt terrasseplattning i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe skjevheter påvist. Det er noe bevegelse i terrassen i følge eier. Det er sannsynlig at årsak er manglende frostfri fundamentering.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassen fungerer tross avviket, men det må påregnes bevegelse. Når terrassen skal skiftes anbefales det frostfri fundamentering av betong e.l. I dag er ligger det kun stablestein e.l. under.

# Tilstandsrapport



Ikke tilfredstillende og frostfri fundamentering



Oversiktsbilde

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 2

### Beskrivelse

Forterrasse i forbindelse med inngangsparti.

Tildels snødekt befaringsdagen, og ikke mulig å sjekke fundamenteringen. Synlig terrassebord fremkommer i normalt god stand, men det anbefales videre undersøkelse. Tg 1 er vurdert ut i fra synlig del av terrasse

## TG 2 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger en vedlikeholds plan utarbeidet i 2019, gjeldene til 2024. Iht. årsberetning står det bla følgende; "Vedlikeholdsplanen fra 2019 er med oss i arbeidet vi gjør. I årene som kommer står vi overfor flere store oppgaver, som maling av fasadene som er tenkt startet i 2026/27. Endringer i felleskostnader vil bli vurdert basert på behovet for å sikre bygningens og uteområdenes stand".

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det at det er nært forestående behov for vedlikehold utløser tg 2 for dette punktet.  
Det bør utarbeides ny og oppdatert plan.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Parkett/ laminat gulv i alle rom. Enkelte gulv er malt i underetasjen. Flislagt gulv i badet

Vegger med malte flater. Flislagte vegger i badet

Himlinger med malte flater.

Overflater er alltid utsatt for normal slitasje som innebærer riper, hakk og evt skjolder som et resultat av normal bruk og slitasje  
Det bemerkes kun større avvik som må anses som slitasje utover normal slitasje.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

# Tilstandsrapport

Årstall: 1973

## Vurdering av avvik:

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

Det er fjernet en vegg i 1. etasje som er erstattet med drager. Det er påvist svak nedbøyning.

Eier har vært i kontakt med utførende som utførte denne jobben og har fått bekrefte at det ble benyttet konvent til beregning av bærende drage.

Dokumentasjon er ikke ettersendt

## 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.

Drager kan være underdimensjonert da det er påvist nedbøyning. Det er sannsynlig at det ikke vil forverrer seg, men det anbefales å overvåke situasjonen og tilkalle statiker om situasjonen forverrer seg.

## 1 TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i bod . Fuktmåling (rf%) i konstruksjonen ble målt til 54%.

Ingen fukt målt i konstruksjonen befaringsdagen. Konstruksjonene anses som risikokonstruksjon og bør derfor sjekkes med jevne mellomrom. Det gjøres oppmerksom på at målingen kun gjelder der hvor hulltaking er utført. Dette betyr at det kan være andre verdier andre steder i utforete vegger. Det bør jevnlig sjekkes/ overvåkes.



## 1 TG 2 Kryp kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utført fuktmålinger i trevirke. Det er målt for høye fuktverdier. Årsak kan være sammensatt og er ikke enkelt å konkludere direkte årsak. Det er ikke plast på grunnen, dette kan være medvirkende årsak. Det er ikke observert skade ved på tilgjengelige steder ved stikkontroll.

Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør legges egnet plastfolie på grunnen som første tiltak. Bør følges opp/ overvåkes av fagkyndig med ny måling etter en stund for å se om forholdene har bedret seg. Evt anbefales ytterligere tiltak i samråd med fagkyndig.

# Tilstandsrapport



Krypkjeller



For høy fukt



Ikke inspisert bak betongdrager

## **TG 1** Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

**Årstall:** 1973

## **TG 1** Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen formpressede innerdører

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Badet ble renoveret av "De Lilla" høsten 2022. Ferdiggattest fra De Lilla er ettersendt og dokumenterer arbeidene på en god måte.

**Årstall:** 2022

# Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2022

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.

Årstall: 2022



Godt fall fra topp flis ved dør til topp flis ved sluk

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2022

# Tilstandsrapport



Plast rennesluk

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2022

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2022

## UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i l soverom . Fuktivotemåling (rf%) i konstruksjonen ble målt til 20%.



Ingen fukt målt ved hulltaking

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Norema kjøkkeninnredning med fabrikkklakkerte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn, mikro, kjøleskap og oppvaskmaskin. Laminat benkeplate

# Tilstandsrapport

med underlimt oppvaskkum og nedfelt induksjon koketopp. Takhøye/ oppforete overskap.

Det anbefales å montere lekkasjesikringsystem

**Årstall:** 2013

**Kilde:** Eier



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Ingen fukt påvist ved fuktsøk på utsatte områder

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2013

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med toalett og skapinnredning med servant. Eier har skiftet toalett og innredning i nyere tid. Rommet er flislagt.

# Tilstandsrapport



Oversiktsbilde

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 1973

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Vannledninger - 2

#### Beskrivelse

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

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 2022



### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

# Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

**Årstall:** 1973

**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.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

## ⓘ TG 1 Avløpsrør - 2

**Beskrivelse**

En del internrør skiftet i forbindelse med kjøkkenbytte og renovering av bad.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

## ⓘ TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via spaltventiler i vinduene og ventiler i yttervegger.

**Årstall:** 1973

## ⓘ TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

Følerledning for waterguard bør tapes til gulv som tiltent.

# Tilstandsrapport



Bereder



Stikkontakt tilkobling er ikke forskriftsmessig



Følerledning er ikke lagt som tiltenkt

## Andre installasjoner

### Beskrivelse

Oppvarming; Luft til luft varmepumpe i stuen (ny i 2019) og med panelovn i entrén.  
Solskjerming; Markiser på verandaen (2014) og på terrassen i underetasjen i 2019.  
Solceller; Det ble montert solceller vår 2023. Det er lagt solcellepaneler på begge sider av deler av taket.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringskapet er plassert i bod utstyrt med automatsikringer.

### Spørsmål til eier

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

**Uvisst**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Utført bl.a el arbeider i bad i forbindelse med baderomsoppussingen. Samsvarserklæring for dette foreligger.**

**Eier har prøvd å innhente samsvarserklæring for el arbeider i forbindelse med nytt kjøkken. Fokus Elektro er nedlagt, så dette har ikke vært mulig**

# Tilstandsrapport

**å oppdrive. Norema har bekreftet for eier at det ble benyttet elektriker.**

4. 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**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

7. 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**

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

**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**

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

**Nei**

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** Anbefalingen om utvidet el-kontroll gis på bakgrunn av avdekte avvik og/eller en helhetsvurdering som tar alder på anlegget i betraktning - her manglende dokumentasjon og ukjent historikk.

Kursfortegnelsen bør ettergås av en elektriker og oppdateres



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1973.

# Tilstandsrapport

Årstall: 1973

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er opplyst til eier fra styret følgende;

"Drenering er kun byttet på enkelte enheter i tillegg til de som er utbygd. Dreneringen har sett bra ut når det har vært åpnet opp".

Hvorvidt denne boligen har ny drenering er det ikke opplyst om.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

## TG I Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Årstall: 1973

## TG IU Terrengforhold

### Beskrivelse

Terrengforhold ikke mulig å vurdere befaringsdagen grunnet snø.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1973. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1973. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Svar fra styret: Fordelingsventiler/tilkoplingen fra vann og avløp ble utbedret for ikke så lenge siden

Årstall: 1973

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Avvik påvist for rekkverkshøyde innvendig trapp

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

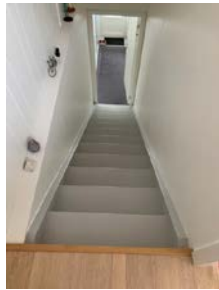
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det bemerkes også liggende rekkverksbord

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Liggende rekkverk kan benyttes som "stige"



Trapp mangler håndlist



For lavt rekkverk og liggende bord

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

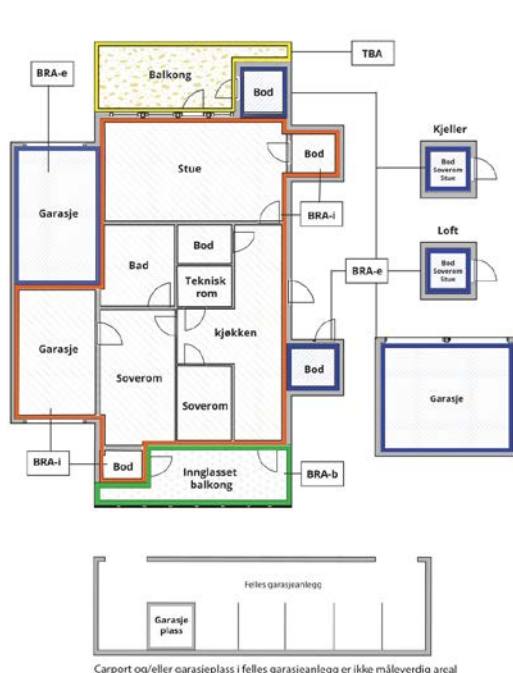
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	51	5		56	41
Underetasje	49			49	20
<b>SUM</b>	<b>100</b>	<b>5</b>			<b>61</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>105</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Stue, kjøkken, entré, toalettrom		
Underetasje	Soverom, soverom 2, bad, bod, trapperom, gang		

### Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Underetasjen er noe endret i forhold til opprinnelig planløsning. Bl.a er det en bod som i dag er del av hoveddel. Dette er en bruksendring og utløser søknadsplikt. Dette er ikke utført.

1. etasje har annen planløsning enn opprinnelig løsning. Bl.a er det en bod som i dag er del av hoveddel. Dette er en bruksendring og utløser søknadsplikt. Dette er ikke utført.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Nytt bad i 2022

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
<b>SUM</b>		<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

### Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Christian Blom Kjerulf	Takstingeniør
	Kirsti Paulsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	102	692		0	32596.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Hagaveien 10A

### Hjemmelshaver

Stovnerskogen Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1033/STOVNERSKOGEN BORETTSLAG	848517062	1033	Obos	Paulsen Kirsti

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
33	16 799    31.12.2025	208 244    31.12.2025

### Kommentar

Opplysninger innhentet fra brev fra forretningsfører tilsendt av megler pr. mail.

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate til boligselskapets tomtgrense. Internveier til oppgangene.

### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig anlegg.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig anlegg.

### Om tomten

Felles opparbeidet tomt med bl.a plen, prydbusker, trær og asfalterte internveier.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	81678136			

### Kommentar

Iht. meglerbrev sendt pr. e-post av megler.

## Bygninger på eiendommen

### Bod

**Anvendelse**

Lagring

**Byggeår****Kommentar****Standard****Vedlikehold**

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	11.02.2026	Informasjon om felleskostnader, likningstall, forsikringselskap m.m.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.02.2026	Tilsendt av megler pr. mail.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste og ga opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt av megler pr. mail.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Info om tomteareal o.l.	Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	
2	01.05.2026	Enkelte endringer iht tilbakmelding fra selger.

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

# Vedlegg



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Kirsti Paulsen

---

## Boligen

Hagaveien 10A

0980 OSLO

0301-102/692/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2010
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** deLilla

**Beskrivelse av arbeidet:** Totalrenovering

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Totalrenovering. Alt ble byttet

---

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

♦ **Ja**

---

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

♦ **Ja**

Skade lekkasje på rør fra/til bad. Ble utbedret av deLilla og dekket av borettslagets forsikring

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** deLilla

**Beskrivelse av arbeidet:** rør bytte og vannskader utbedret

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Firma Nortekk (engasjert av borettslaget)

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet alle tak og installerte solcellepanel hos en håndfull inkl. 10A

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Firma engasjert av borettslaget

**Beskrivelse av arbeidet:** Ikke kjent med alle detaljer

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

#### **Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Har benyttet flere

**Beskrivelse av arbeidet:** I forbindelse med annen oppussing ble det byttet til automatsikringer og lagt opp nye kurser. Har brukt flere elektrikere i forbindelse med ulike utbedringer/installasjoner - alltid faglært/autorisert

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Nabolagsprofil

Hagaveien 10A - Nabolaget Stasjonsfjellet/Stigenga - vurdert av 107 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Høybråten stasjon Linje L1	7 min 0.6 km
Stovner bru Linje 64, 67, 120	7 min 0.6 km
Stovner Linje 4, 5	24 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 15.4 km
Oslo Gardermoen	28 min

## Skoler

Høybråten skole (1-7 kl.) 599 elever, 29 klasser	9 min 0.8 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 661 elever, 43 klasser	15 min 1.2 km
Stovner skole (1-7 kl.) 562 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 277 elever, 20 klasser	6 min 0.4 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	22 min 1.8 km
Bjerke videregående skole 464 elever	10 min 7.6 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

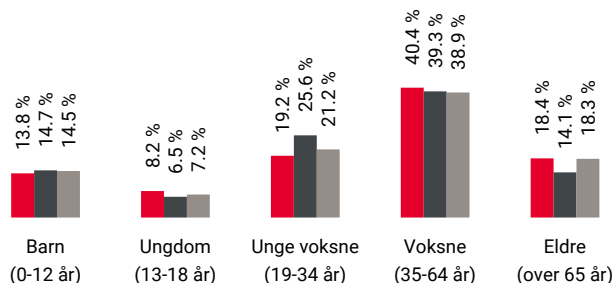
Bra 73/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stasjonsfjellet/Stigenga	1 871	708
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Stovnerfaret barnehage (2-5 år) 34 barn	14 min 1.1 km
Starveien barnehage (1-5 år) 45 barn	13 min 1.2 km
Haugenstua barnehage (1-5 år) 72 barn	15 min 1.3 km

## Dagligvare

Joker Starveien PostNord, søndagsåpent	11 min 1 km
Coop Extra Stovnerveien	14 min



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



### Støynivået

Lite støynivå 86/100



### Trafikk

Lite trafikk 84/100

## Sport

Stasjonsfjellet skole Aktivitetshall, ballspill	7 min	0.5 km
Stovnerskogen brl. ballplass Ballspill	7 min	0.6 km
EVO SNØ	19 min	
Sportytude Lørenskog Snø	20 min	

## Boligmasse



- 34% enebolig
- 22% rekkehus
- 15% blokk
- 29% annet

«Har bodd her siden jeg ble født så da må det vel være et bra sted å bo. Både skoler, naboer og idrettslag er veldig bra.»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Stovner Senter	25 min
Apotek 1 Haugenstua	19 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 33% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 20% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

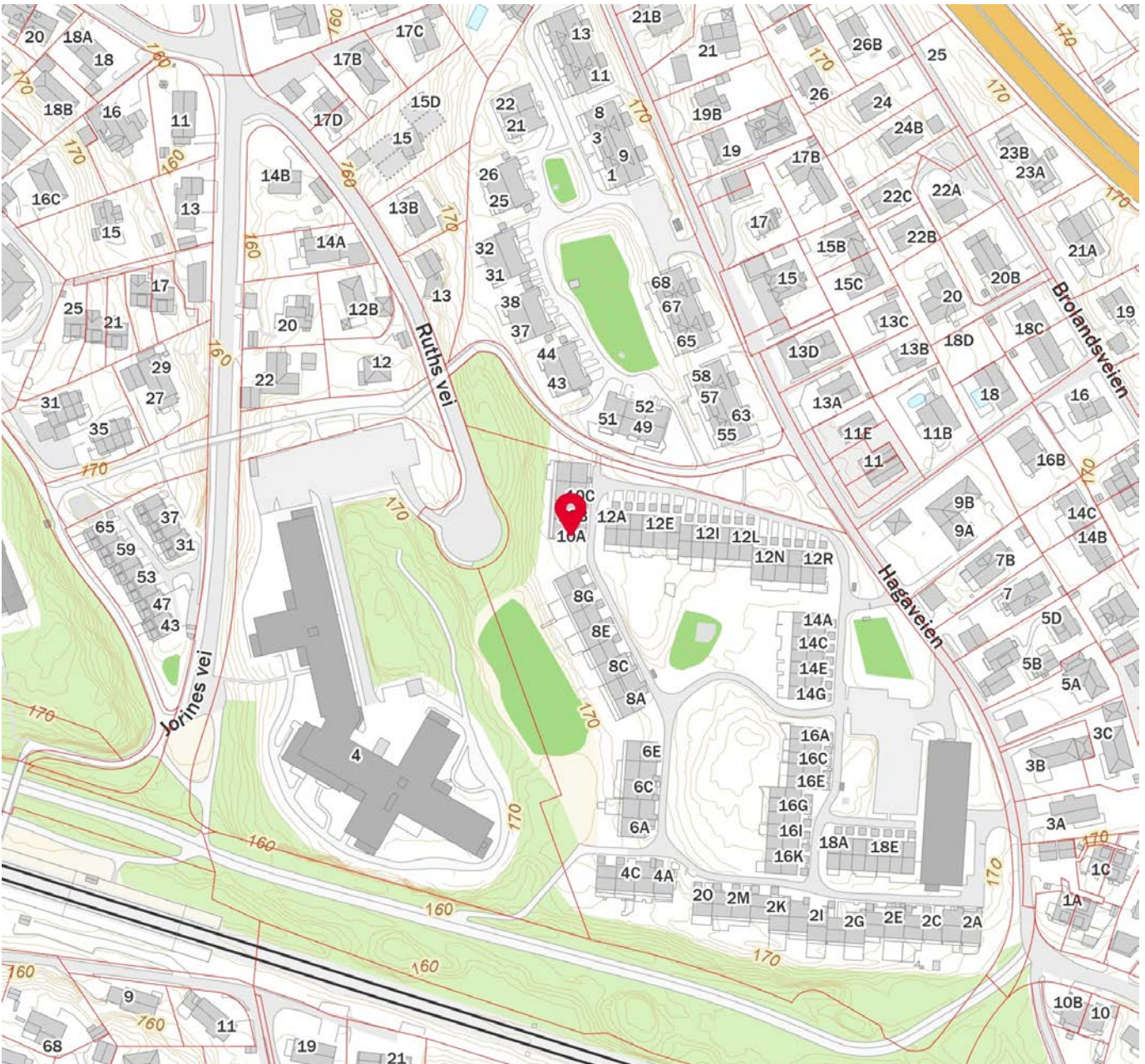
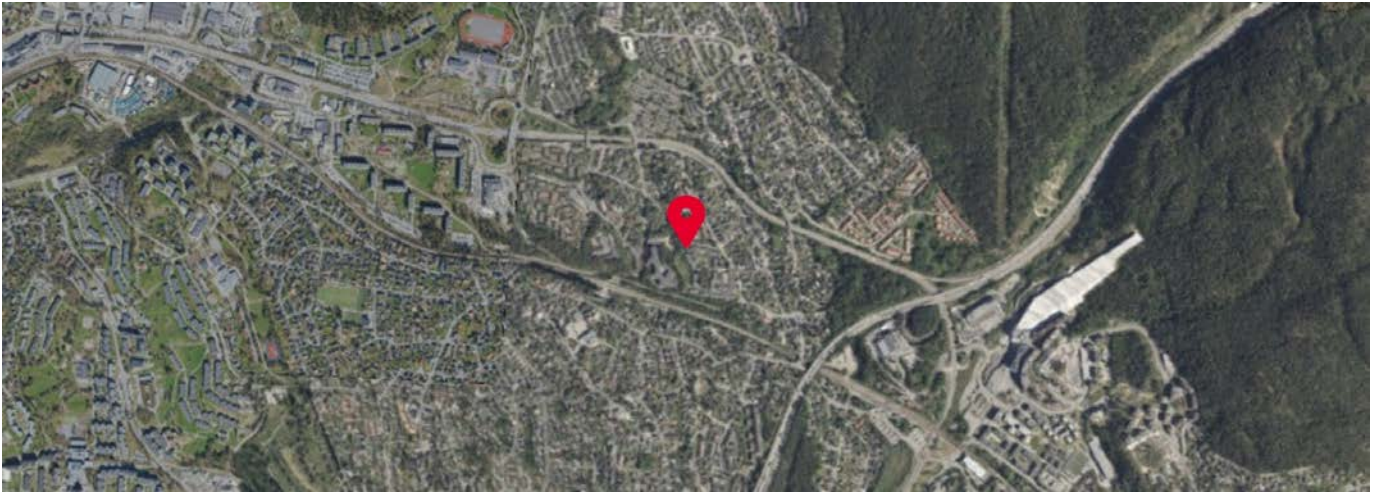
- Stasjonsfjellet/Stigenga
- Oslo og omegn
- Norge


## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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



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

## HUSORDEN FOR STOVNERSKOGEN BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 02.06.1976

med endringer:

21.05.1985  
22.05.1986  
25.05.1992  
16.04.2007  
17.04.2008  
07.05.2014  
05.04.2017  
24.05.2022

### A. Innledning.

Stovnerskogen Borettslag er et andelslag, hvor borettslshaverne i fellesskap eier husene. Dette medfører at beboerne i fellesskap er ansvarlig for at eiendommen holdes i best mulig stand, og dermed skaper en størst mulig trivsel i bomiljøet.

Husordensreglene har til formål å sikre gode boligforhold og trygge godt naboskap. Det er lagt vekt på muligheter for individuell utfoldelse, samtidig som fellesskapet innen de enkelte husrekker og innen borettslaget som helhet bevares.

Husordensreglene er en del av leiekontrakten mellom borettslaget og den enkelte borettslshaver.

### B. Felles grøntanlegg.

Grøntanlegget som ikke er tilknyttet den enkelte leilighet er fellesområde. Disse må vedlikeholdes av beboerne som naturlig sogner til områdene og ved felles dugnad fastsatt av styret.

Vedlikeholdsarbeidet går da ut på nødvendig vanning, gressklipping, raking og oppsamling av gjenstander. All beplanting på fellesområdene må vernes av alle beboere. Det er ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget område, hverken med gjerder, hekker eller busker. Dog skal beboerne av endeleiligheter etter søknad tillates å disponere en naturlig del av fellesarealene inntil endeveggen, min. 1,5 m.

Ingen bør trå på plenene i vårløsningen, mens jorda er bløt. Eget område er definert som utomhusarealene i leilighetens bredde på begge sider av huset, lengden på stue siden er maksimalt 12 meter eller dit hvor hagen møter naturlig hindring i terrenget med mindre styret gir dispensasjon.

Felling av trær er ikke tillatt uten styrets samtykke.

### **C. Boligveier, stikkveier.**

Boligveiene mellom husene vil om vinteren bli besørget brøytet av borettslaget. Strøing må foretas av beboerne. Det er satt opp kasser med strøsand til fri benyttelse. Stikkveien til søppelplasser m.v. må brøytes og sandstrøs av beboerne. Om sommeren må beboerne jevnlig foreta renhold av veiene. Stikkveiene frem til husene er den enkelte beboers ansvar.

### **D. Trafikkavvikling**

Bilkjøring på boligveiene skal begrenses til det helt nødvendige, og største hastighet skal være 15 km/t. Kjøring på boligveiene med motorsykkel, scooter og moped er ikke tillatt. Parkering på boligveien er ikke tillatt. Beboerne skal også informere sine gjester om dette. Beboerne skal parkere sine kjøretøyer på tilvist plass i parkeringshuset. På gjesteparkeringsplassene kan beboerne kun foreta korttidsparkering. Ifølge trafikkforskriftene er det forbudt å la bilen stå med motoren igang.

Det er ikke tillatt å vaske bil på boligveier og stikkveier. Det samme gjelder også hjulskift.

### **E. Søppel, avfall**

Søppelcontainere er beregnet for husholdningsavfall. Alt avfall må før det legges i containerne, være innpakket. Kartonger (pappmelk), esker o.l. må brettes godt sammen, eventuelt rives i stykker, så plassen blir godt utnyttet. Containerne må ikke overfylles (lokket skal alltid slutte helt til), og søppel utenom containerne må ikke forekomme.

Spesielt giftig eller eksplosjonsfarlig avfall må ikke legges i containerne. Større avfall (husgeråd, hageavfall) bør kastes i avfallscontaineren, som vil være plassert på borettslagets område i en kortere periode om våren og høsten.

Søppelplassene må holdes ryddige og rene, og det må sørges for snøfjerning og sandstrøing om vinteren.

### **F. Tørking, lufting og banking**

Tørking/banking av tøy m.v. skal skje på eget område, dersom annet fellesarrangement ikke er ordnet.

Det henstilles til beboerne å foreta utendørs klestørk til tider på dagen som er til minst sjenanse for naboene. Tepperisting er ikke tillatt fra vinduer. Det er ikke tillatt å tørke/banke tøy m.v. på søn- og helligdager, 1. mai og 17. mai, og ikke etter kl 19.00 dagen før.

### **G. Ro i og utenfor husene**

Beboerne bør unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy. Særlig bør det i sommerhalvåret utvises rimelighet ved bruk av TV, radio grammfon og stereoanlegg. Med åpne vinduer er lydisolasjonene dårlig. I tiden fra kl 23.00 til kl 06.00 skal det være ro i og ved husene.

Musikk- og sangøvelser er ikke tillatt i tiden fra kl 20.00 og til kl 08.00. Forbud mot støyende og sjenerende hobbyvirksomhet inngår i ovennevnte tidsrom.

Musikk- og sangundervisning kan tillates av styret og med samtykke fra berørte naboer. Et uttrykk for god boligkultur er at en varsler naboene hvis en skal ha en festlig anledning som kan medføre noe mer støy enn vanlig.

### **H. Husdyrhold**

Det er ikke tillatt å holde hund eller inne katt uten å ha informert styret og samtidig ha erklært, lest og forstått borettslagets regler om hundehold.

### **I. Bruk av lekeplasser og felles grøntanlegg**

Barn skal i størst mulig utstrekning få utfolde seg fritt på lekeplasser og felles grøntanlegg. Dog tillates ikke organisert fotballsparking, bandy- og ishockeyspill innen borettslagets område. Aktiviteter igangsatt av eller under kontroll av velferdsutvalget omfattes ikke av denne bestemmelse. Sykling på grøntanleggene og ukontrollert sykling (racer-sykling) på lekeplassen og boligveier er ikke tillatt.

### **J. Parkeringshus**

Parkeringshuset kan kun benyttes til oppstilling av biler. Reparasjon og vask av biler er ikke tillatt. Bilen skal stå parkert på den plass som er anvist. Bilen må holdes låst. Borettslaget er uten ansvar for verdier som oppbevares i bilen. Utleieren har ikke ansvar for skade som måtte bli påført p.g.a. kollisjoner i bygget eller som skyldes feilaktig parkering o.l.

Uvedkommende har ikke adgang til parkeringshuset.

Garasjeporten må låses når parkeringshuset forlates.

Alle som er tilvist plass, har fått utlevert nøkkel. Leieren er ansvarlig for skader påført bygget, også for skader som skyldes hans familie eller folk ansatt i hans tjeneste.

Spesielt fremheves at lek på taket er forbudt. Det er anledning til å ta ut strøm for godkjent motorvarmere.

Bilen skal parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboene.

Hvis bilen ikke har registreringsnummer må navn og adresse på eieren klebes opp på vinduet.

Ledige plasser i parkeringshuset kan kun leies ut til andre beboere i Stovnerskogen Borettslag.

### **K. Borettslagets fellesutstyr**

Borettslagets fellesutstyr plassert i parkeringshuset bringes tilbake på plass etter bruk. Skader på utstyr meldes straks til styret.

## **L. Bruk av leiligheten**

Beboerne er ansvarlig for rimelig vedlikehold av leiligheten ifølge leiekontrakten. Vannklosett og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller på annen måte som kan føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp.

Ildsfarlige eller aggressive væsker (ufortynnet syre, baser, fremkallingsvæske o.l.) må ikke slås i klosett eller avløp. Beboerne plikter å kjenne til plassering og bruk av leilighetens hovedkran.

Beboerne plikter dessuten å sette seg inn i de alminnelige brannforebyggende regler, samt regler for bruk av ildsfarlige væsker og de foreliggende muligheter for bekjempelse av brann eller tilløp til brann. Husk at brannslangens plass er på kjøkken/WC eller i tilknytning til dette og påse at den til en hver tid er klar til bruk.

Det er ikke tillatt å tette til åpningen under husene. Konstruksjonene forutsetter en riktig utlufting til enhver tid. Skader som måtte oppstå, (teleskader på fundament, sopp og/eller råte) må erstattes av den enkelte beboer der det kan påvises at reglene ikke er fulgt. Beboerne må straks melde fra til styret hvis det oppdages veggdyr eller annet utøyt i leiligheten. Beboerne må for egen regning få leiligheten rengjort etter de pålegg som styret måtte komme med. Hver leilighet er tilkoblet borettslaget kabelanlegg. Annet utvendig antenneopplegg vil ikke kunne settes opp uten samtykke fra styret. Snørydding m.v. av tak tillates bare etter styrets bestemmelser.

## **M. Forandringer/tilbygg**

Innvendige bygningsmessige forandringer, oppføring av pipe samt installasjon av ildsted etc. skal forelegges styret for godkjenning før arbeidet settes igang.

Det er tillatt å bygge på rekkehusene på inngangssiden etter de godkjente tegninger som foreligger. Det er tillatt å bygge veranda på stuesiden. Det er også tillatt å bygge inn en del av verandaen på stuesiden.

Det er videre tillatt å grave ut kjeller under tilbyggene der det er mulig. Alle søknader om utbygging må gå igjennom styret i borettslaget og det er borettslaget som er byggherre. Det er en forutsetning for utbygging at retningslinjene for påbygging følges og at borettslaget ikke påføres ekstra kostnader i forbindelse med utbyggingen.

## **N. Fremleie**

Fremleie må godkjennes av styret. Borettslaveren har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres av framleieforholdet. Leieren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Leieren må forplikte seg til å overta borettslaverens plikt innenfor fellesskapet.

## **O. Endringer i husordensreglene**

Forslag til endringer i husordensreglene leveres styret skriftlig:  
Meldinger fra styret i form av oppslag eller rundskriv vedrørende husordensreglene (endringer eller tilføyelser), gjelder frem til første generalforsamling. Permanente endringer behandles og vedtas som bestemt for vedtektsendringer.

### **Styret har fattet følgende vedtak:**

#### **TRAMPOLINEBRUK**

Før du setter opp trampoline i din hage, må du fra og med 1. juni 2015 innhente styrets samtykke. Borettslaget har utarbeidet et eget søknadsskjema for dette: Søknadsskjemaet kan lastes ned fra denne linken.[http://stovnerskogen.herborvi.no/arch/\\_img/9204987.pdf](http://stovnerskogen.herborvi.no/arch/_img/9204987.pdf)

Søknaden leveres enten per e-post til [stovnerskogen@styrerommet.net](mailto:stovnerskogen@styrerommet.net) eller direkte til styreleder

NB! Alle som alt har satt opp trampoline før denne datoen må også søke.

Se borettslagets vedtekter 5-1 (10).

**ERKLÆRING; HUNDEHOLD**

Undertegnede som holder hund forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1. Hunden skal føres i bånd innenfor borettslagets område.  
Lufting av hund må ikke foregå på lekeplasser, plener og grøntanlegg innen boområdet. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser overfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tid det er båndtvang.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund måtte påføre personer eller eiendom i borettslaget, f.eks. skrape på dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg med videre. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener o.l.
3. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte.  
I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget og hvordan dette taes videre

Navn: .....

Adresse: .....Leilighet nr. ....

Signatur: .....

**ERKLÆRING; KATTEHOLD**

Undertegnede som holder 1 - en - katt forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1. Katten må holdes innenfor husets fire vegger og ikke slippes ut til sjenanse for naboer.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min katt måtte påføre personer eller eiendom i borettslaget, f.eks. skrape på dører og karmen, skade på blomster, planter, grønntanlegg m.v. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener o.l.
3. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
4. Denne erklæring betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten. For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamling til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Navn: .....

Adresse: .....Leilighet nr. ....

Signatur: .....

**KONTRAKT FOR MONTERING OG BRUK AV LADEUTSTYR FOR EL-BIL****MELLOM****STOVNERSKOGEN BORETTSLAG****OG****BEBOER: \_\_\_\_\_****1. MONTERING**

Det gis tillatelse til installering av 16 A kurs for lading av el-bil. Ladepunktet skal anlegges som veggboks. Installasjonen må utføres av autorisert installatør. Dokumentasjon på korrekt utført installasjon må fremlegges styret før ladeplassen tas i bruk. Egen måler for kursen må installeres i andelseiers navn.

**2. KOSTNADER**

Det er mulig å søke Oslo kommune om tilskudd til installasjonen. Det er inntil 6 måneders saksbehandlingstid, arbeidet kan ikke påbegynnes før en eventuell søknad er innvilget.

Jeg ønsker å søke om støtte fra Oslo kommune

Jeg ønsker å starte arbeidet snarest og bærer kostnaden i sin helhet

**3. BRUK AV LADEPLASS**

Fremleie av ladeplassen er ikke tillatt uten styrets samtykke.

**4. OVERDRAGELSE**

Ladestasjonen følger leiligheten ved overdragelse til ny eier. Ved overdragelse av leilighet må ny andelseier inngå ny kontrakt med styret hvis ladepunktet skal benyttes. Eierskifte på måler må meldes strømleverandør.

**5. KONTRAKT**

Kontrakten er underskrevet i to eksemplarer, et til hver av partene.

Oslo, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_

For Stovnerskogen borettslag

Andelseier

-----

-----

Romerike Eiendomsmegling AS  
Aktiv avd. Oslo Nord v/Oda Øvergård Buvik  
Ola Hegerbergsgate 10, 1461 LØRENSKOG  
E-post: oda.buvik@aktiv.no

Deres ref.: 1104260010 . Vår ref.: 0422-1-1033

Dato: 30.01.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: STOVNERSKOGEN BORETTSLAG  
Organisasjonsnr: 848517062  
Andelseier: Paulsen, Kirsti  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 1033  
Adresse: Hagaveien 10 A, 0980 OSLO  
Andelsnummer: 33  
Gnr. 102  
Bnr. 692

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 81678136.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

P-plass i garasjehus En plass pr leilighet. Planlagt låneopptak ca 9 400 000 i forbindelse med rehabilitering tak, brannsikring loft og mellom rekkehusene. Oppstart medio 2022. Lånet utbetales i 2 rater - 3 millioner av lånet taes ut i slutten av desember 2022. Resterende taes ut i april / mai 2023. Selskapet har fått innvilget to lån på hhv 11 000 000,- og 5 993 179,- den 24.05.23. Lånene er utbetalt, men ikke fordelt per nå. Lånet er nå fordelt etter felleskostnader Felleskostnadene og leietillegg påbygg øker med 10% fra 01.02.25

### Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank:** OBOS-banken AS  
Lånenr.: 98208105361  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,25%  
Restsaldo: 10 609 854,00  
Innfrielsesdato: 30.05.2053  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

**Bank:** OBOS-banken AS  
Lånenr.: 98208105396  
Lånetype: Annuitetslån

Rentesats:	5,25%
Restsaldo	5 623 067,00
Innfrielsesdato:	30.08.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 462,00,-

#### Herav:

Felleskostnader	Pr. dags dato 5 462,00	Evt. fremtidig endring:
-----------------	---------------------------	-------------------------

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

#### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	877,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 844,-
Annen formue:	16 799,-
Gjeld:	208 244,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98208105361
Restsaldo:	136 106,81
Kapitalkostnader:	781,90
IN-avtale:	Nei

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98208105396
Restsaldo:	72 137,40
Kapitalkostnader:	477,89
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 208 244,21,-, pr. dags dato.

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

##### Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

##### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

# Vedtekter

for

Stovnerskogen Borettslag org nr 848517062.  
vedtatt på generalforsamling, siste endring: 24.05.2022.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

### 1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

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

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,00.

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

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

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

(4) Juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 har ikke rett til å eie flere andeler.

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

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

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Forkjøpsberettigede**

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

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

#### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

#### **3-3 Behandlingsregler og frister**

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

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

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

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

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

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget.

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## **4. Borett og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(5) Andelseier kan med styrets skriftlige samtykke og etter forutgående søknad oppføre tilbygg eller påbygg på sin bolig i samsvar med retningslinjer vedtatt av generalforsamlingen. Ingen arbeider kan igangsettes før styrets samtykke foreligger. I forbindelse med arbeidene kan styret gi slike pålegg som er saklig begrunnet i borettslagets behov for å ivareta beboernes helse og sikkerhet og borettslagets materielle verdier.

(6) Ved eventuell senere overdragelse av boligen plikter andelseieren å opplyse ny eier om at boligen er til- eller påbygd.

(7) Dersom det i ettertid viser seg at påbygg eller tilbygg oppført i henhold til pkt. (5) er oppført med feil eller mangel som medfører fare eller skade for borettslagets bygningsmasse er utførende andelseier ansvarlig etter alminnelige erstatningsrettslige regler. Styret kan pålegge utførende andelseier å rette forholdet.

(8) Dersom det i ettertid viser seg at påbygg eller tilbygg oppført i henhold til pkt. (5) på grunn av bygningsmessige forhold medfører fare for personskade eller annen alvorlig helserisiko, for eksempel gjennom fallende bygningsdeler eller is fra takkonstruksjonen, plikter den til enhver tid boende andelseier straks å rette forholdet uavhengig av om han selv er ansvarlig for oppføringen av tilbygget eller påbygget. Styret kan pålegge andelseier å rette forholdet.

(9) Dersom andelseier unnlater å treffe tiltak i samsvar med pålegg etter pkt. (5), (7) og (8) kan styret for andelseiers regning gå inn og gjennomføre slike tiltak som er saklige og nødvendige for å ivareta hensynet til andelseiernes helse og sikkerhet og borettslagets materielle verdier. Andelseier skal så vidt mulig få skriftlig varsel før borettslaget går til slikt skritt.

#### **4-2 Overlating av bruk**

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Styret informeres.

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

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

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

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

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

#### **4-4: Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:**

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning 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 innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

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

(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 melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) El-bil. For å gjøre krav om lade plass, må man være beboer i Stovnerskogen Borettslag.

Beboere som skal lade må ha kontaktet styret og styret må ha behandlet søknaden på styremøte. Lade plassen skal benyttes i samsvar med til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk. Det åpnes for at flere kan bruke samme ladepunktet. Månedsprisen er den samme om det er en eller flere som benytter ladepunktet.

Beboeren betaler en gitt sum pr. mnd. til borettslaget for kostnader knyttet til ladekontakt og dette vil bli spesifisert på blanketten for felleskostnader.

Styret bestemmer til enhver tid månedsprisen. Denne settes ut fra pris på kwh. Leien kan reguleres med 1 måneds varsel fra styret. Dette avgjøres av strømpriser etc.

Gjør beboerne seg skyldig i vesentlig mislighold, kan styret fatte vedtak om bortvisning av ladepunktet, og/eller erstatningskrav.

(10) Trampoline. Før du setter opp trampoline i din hage, må du innhente styrets samtykke og få godkjenning fra de nærmeste naboene. Borettslaget har et eget søknadsskjema for dette: Søknad kan lastes ned via våre hjemmesider [www.stovnerskogen.herborvi.no](http://www.stovnerskogen.herborvi.no). Søknaden leveres enten per e-post til [stovnerskogen@styrommet.net](mailto:stovnerskogen@styrommet.net) eller direkte til styreleder. Innleverte søknader behandles ved førstkommande styremøte.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer samt påbygg / tilbygg.

(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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og 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 bruker av boligen.

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møterett**

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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



## 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hagaveien 10A  
0980 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Ove Kristian MidtskogTelefon: 480 34 444  
E-post: ove@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