

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Christine Glasø

Mobil 911 12 086

E-post christine.glaso@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oslo Nord

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 453 124,-
Omkostn.: Kr 9 602,-
Total ink omk.: Kr 4 462 726,-
Felleskostn.: Kr 7 141,-
Selger: Erik Hoff Pedersen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1984
BRA-i/BRA Total 84/105 kvm
Tomtstr.: 36962 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 109, bnr. 43
Andelsnr.: 159
Oppdragsnr.: 1104260014

Lys 3-roms leilighet m/ god planløsning! Balkong på 13m² | Garasjeplass | 2 boder | Heis | Markanært

Velkommen til Skansen Terrasse 20 en lys og romslig 3-roms leilighet i 3. etasje. Leiligheten har gjennomtenkt planløsning med separat kjøkken, separat toalettrom, to gode soverom, stue og bod. Store vindusflater og utgang til en romslig innglasset balkong på 13 kvm gir flotte lysforhold og en luftig atmosfære. Beliggende i rolige og naturskjønne omgivelser, med trær og grøntområder rett utenfor vinduet.

Kvaliteter:

- Separat og lyst kjøkken
- To romslige soverom med gode møbleringsmuligheter
- Praktisk bod/vaskerom
- Innglasset balkong på 13 kvm
- Ekstra lagringsplass med loftsbod og kjellerbod
- Fast garasjeplass
- Heis i bygget for enkel adkomst- Kort vei til offentlig transport, barnehager og skoler
- Nærhet til butikker, service og servicetilbud

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	51
Andre vedlegg	54
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 84 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA - b: 13 kvm

BRA totalt: 105 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 kvm Bod

3. etasje

BRA-i: 84 kvm Entré, bad, toalettrom, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, bod

BRA-b: 13 kvm Innglasset balkong

4. etasje

BRA-e: 6 kvm Bod loft

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Borettslaget leier ut ekstra boder dersom disse er ledige.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende

byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Boder er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

36962 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er kupert og er opparbeidet med flotte lekeområder, fin naturtomt, plen og beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde på Ellingsrud. Her bor du i grønne omgivelser med skjermede utearealer og lite trafikk, samtidig som du har kort vei til alt som gjør hverdagen enkel og oversiktlig.

Boligen er en del av Ellingsrud Boligsameie, kjent for sine romslige fellesarealer, bilfrie soner og velholdte uteområder. Området oppleves som trivelig og oversiktlig, med et stabilt og godt bomiljø, noe som gjør det til et sted mange velger å bli boende over tid. Området er svært barnevennlig, med flere barnehager og skoler i gang- eller sykkelavstand. Dette gir trygghet og praktiske løsninger for barnefamilier. Trygge gang- og sykkelstier gjør det enkelt å ferdes til skoler, butikker og kollektivtransport, samtidig som barna kan leke og utforske området på egenhånd.

I umiddelbar nærhet ligger Østmarka, som byr på varierte friluftsopplevelser gjennom hele året. Her finner du et godt utbygget nett av turstier og lysløyper, badevann og populære utfartssteder som Mariholtet. Området har også et bredt tilbud innen idrett og fritid, med blant annet Ellingsrud idrettspark, flerbrukshall og ridesenter i nærheten. For skientusiaster er det kort vei til SNØ for helårig skitilbud, og flere mindre parker og lekeplasser gir gode muligheter for barnelek og rekreasjon nær hjemmet.

Hverdagen oppleves enkel og praktisk, med flere matbutikker i nærområdet, som KIWI og REMA1000 på Ellingsrud, i tillegg til Kiwi i Jerikoveien og Coop Extra på Furuset alt innen kort rekkevidde til dagligvarehandel. Ellingsrud Senter ligger også i gangavstand og tilbyr et variert utvalg av butikker, servicetilbud og gode kollektivforbindelser. For større handel finnes blant annet Triaden Lørenskog Storsenter og Strømmen Storsenter en kort kjøretur unna.

Dette er en bolig for deg som ønsker en rolig og komfortabel hverdag i grønne omgivelser, med nærhet til både natur, servicetilbud og gode kommunikasjonsmuligheter, samtidig som området er velegnet for familier med barn.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Skolekrets

Området er svært barnevennlig med flere skoler og barnehager i nærheten. Bakås barneskole (1.–7. klasse) og Ellingsrud ungdomsskole (8.–10. klasse) ligger kun noen få minutters gange fra boligen, og Ellingsrudåsen skole ligger også i området. Flere videregående skoler finnes i nærliggende områder. I tillegg finnes både private og kommunale barnehager, blant annet Smedbakken barnehage som ligger rett i nærheten.

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør, og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig med buss, T-bane og flybuss. Nærmeste holdeplass er Ellingsrudåsen T-banestasjon. Med bil tar det ca. 4 minutter til Furuset, 9 minutter til Lillestrøm, 10 minutter til Lørenskog, 12 minutter til Strømmen, 13 minutter til Oslo sentrum og 28 minutter til Oslo lufthavn.

Bygningssakkyndig

Cristopher Hummervoll

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Felles bygningsdeler: Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Produsert i 2012. Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytretetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert. Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking. Balkongdør med isolerglass produsert i 2012. Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Adkomst fra stue til innglasset balkong på ca 11,56 m². Konstruksjon i betong. Rekkverk i metallkonstruksjon med glassfelt. Balkongen ble oppgradert i 2010 i følge eier. Høyde fra overkant dekke til underliggende terreng/plan er under målt til under 10 meter? minstekrav rekkverkshøyde etter dagens krav er minimum 1,0 m.

Målt rekkverkshøyde: 1,16 meter. Oppføring av BRA-B, som detaljerer arealet for den innglassede balkongen inkludert veggtykkelsen mot boligen, er presentert i arealfremstillingen lenger ned i rapporten.

INNENDIG:

Innvendig er det gulv av parkett og flis. Veggene har panel, strie og sparklet/pussede og malte overflater. Himling har sparklet/pussede og malte overflater. Himlingshøyde: Ca. 2,40 meter, målt i stue.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3; store eller alvorlige avvik:

Våtrom > 3. Etasje > Bad tettesjikt> Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

- Tilstandsgrad 3 er gitt på bakgrunn av opplysninger og observasjoner ved befaringen. Sluket er av eldre type og det er observert endel rustdannelse. Rust kan indikere redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer.

Konstruksjonen anses ikke å være fuktsikker. Det må gjøres en total utskiftning av sluk, etablering av godkjent membransystem og helhetlig rehabilitering av våtrommet for å oppnå forskriftsmessig tetthet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve avvik:

Utvendig > Vinduer

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og
Etasje > Toalettrom > Overflater innredning
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater
og konstruksjon

Tilstandsrapporten ligger vedlagt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2013

Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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

Min far glemte å skru igjen vannet på vaskerom, så det endte med at det rant over fra
vaskekummen og ut på
gulvene.

Det ble satt i gang med byggtørkere som stod i flere uker. Etter dette ble det lagt nytt
gulv, bortsett fra i stuen.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Tryg Forsikring via OBOS

Beskrivelse av arbeidet: Nye gulv og lister erstattet det som ble ødelagt.

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

- Ja

Innglassing av balkong i 2013.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

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

- Ja

Døren på kjøleskapet (innebygd kjøleskap) bør nok justeres litt. Synes døren er noe lei
og lukke. Synes det blir fort is i fryserdelen. Dette er et skap som har fulgt leiligheten
da den ble kjøpt i 2013.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Innhold

Entré, bad, toalettrom, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, bod

Standard

Entré:

Velkommen inn! Lys og innbydende entré, utstyrt med dørcalling for praktisk kommunikasjon. Her finnes garderobeskap som gir god plass til yttertøy og sko, og det er også plass til kommode eller skohylle. Entréen fungerer som et naturlig knutepunkt til resten av boligen, og skaper et ryddig og innbydende førsteinntrykk

Stue:

Romslig og lys stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Planløsningen gjør det enkelt å dele rommet inn i naturlige soner for sofa, spiseplass og medieområde, noe som gir gode muligheter for både avslapning og sosialt samvær. Fra vinduene har man flott utsyn mot grønne omgivelser, som bidrar til en luftig og hyggelig atmosfære.

Stuen har direkte utgang til en romslig, innglasset balkong på 13 kvm med gode solforhold og flott utsikt. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen og gir et ekstra oppholdsrom som kan brukes året rundt. Her er det plass til sittegruppe og planter, og den er perfekt for å nyte solrike dager, rolige ettermiddager eller lune kvelder uansett vær.

Kjøkken:

Lyst og trivelig separat kjøkken med godt med benkeplass og en praktisk planløsning. Her er det plass til spisebord, noe som gjør kjøkkenet til et naturlig samlingspunkt for både hverdagsmåltider og hyggelige sosiale sammenkomster.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter som gir et klassisk og tidløst uttrykk, og benkeplaten i laminat gir en slitesterk og praktisk arbeidsflate. Det er godt utstyrt med kjøl/fryseskap, komfyr med komfyrvakt og oppvaskmaskin, som gjør matlaging både enkel og effektiv.

Fra kjøkkenet er det inngang til en praktisk bod med vaskekar og opplegg for vaskemaskin, der det også er montert vannstopper for ekstra trygghet og funksjonalitet.

Soverom:

Leiligheten har to romslige soverom, begge med godt lysinnslipp som skaper en luftig og behagelig atmosfære. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med nattbord på hver side, samt gode oppbevaringsmuligheter. Det andre soverommet har også gode oppbevaringsmuligheter.

Bad og separat toalett:

Boligen har et praktisk bad og separat toalettrom med gjennomgående flislagte overflater som gir et helhetlig, tidløst uttrykk.

Badet har fliser på vegger og gulv, samt malt tak, og fremstår som lyst. Rommet er innredet med servant og dusjkabinett, som gir en praktisk og funksjonell dusjløsning. Innredningen består av skap med profilerte fronter, som tilfører et klassisk preg samtidig som det gir gode oppbevaringsmuligheter. Rommet har varmestråler på vegg som varmekilde.

Toalettrommet er separat og praktisk, og gir en fleksibel og komfortabel løsning i hverdagen. Rommet har flislagt gulv og fliser på vegger, samt sparklet og malt tak. Det er innredet med servant med underskap og gulvstående toalett, og oppvarming skjer via panelovn.

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.

Medfølger:

- Garderobeskap i gangen.
- Garderobeskap på begge soverommene.

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

I 2022 ble det lagt nytt gulv i leiligheten, med unntak av stuen.

Modernisert/Påkostet år

2022

TV/Internett/Bredbånd

Skansen borettslag har en kollektiv TV- og bredbåndsavtale med Telia. Avtalen ble reforhandlet og forlenget med oppstart 1. mars 2023.

Borettslaget eier eget fibernett, noe som gir god kontroll over infrastrukturen og fleksibilitet for fremtidige teknologiske løsninger.

Parkering

Det medfølger garasjeplass i felles lukket garasjeanlegg.

Gjesteparkering

Gjesteparkeringsplassene er utelukkende beregnet til borettslagets gjester. Gjester som har behov for å stå parkert utover 3-tre døgn må innhente dispensasjon fra styret.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 8079339

Radonmåling

Radonmåling er ikke gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

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 strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruket det siste året har vært på 8 457 kWh per år. Dette vil imidlertid kunne variere avhengig av blant annet husstandens størrelse, bruksmønster, oppvarmingsløsninger og øvrige forhold i boligen.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 000 000

Omkostninger kjøper

4 000 000 (Prisantydning)

453 124 (Andel av fellesgjeld)

4 453 124 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 602 (Omkostninger totalt)

18 502 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 302 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 462 726 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 471 626 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 474 426 (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

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt i kommune, fra og med . Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. 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. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 284 716 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 138 865 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 salgsopgaven. 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.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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 grunnpakke TV og bredbånd (Telia), varmtvann/fyring, renter og avdrag felleslån, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, strøm til fellesarealer, diverse honorarer, vaktmestertjenester, renhold, generell drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnader pr. måned er fordelt som følger:

Overvåkingsanlegg 105,00

Trappevask 116,00

Kabel-tv 119,00

Felleskostnader 6 801,00

Totale felleskostnader: 7 141,00,-

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel. Styreleder informerer om at det ikke er noen videre planer om å verken øke felleskostnadene eller fellesgjelden i år.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 141

Andel Fellesgjeld

Kr 453 124

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

12.02.2026

Andel fellesformue

Kr 8 678

Andel fellesformue dato

12.02.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Skansen Borettslag

Organisasjonsnummer

947853627

Andelsnummer

159

Om borettslaget

Skansen Borettslag, Orgnr: 947 853 627

Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

Borettslaget består av 253 andelsleiligheter. Første innflytting skjedde i 1981.

Bruk av terrasser og balkonger

Blomsterkummen i terrasseblokken skal være beplantet slik at naboen ikke sjeneres av vekstene. Det kreves spesiell varsomhet når det gjelder vann på terrassegulvet innerst ved husveggen. Blomsterkasser skal henge innenfor balkongenes yttervegg. Snø og is må fjernes slik at skade ikke oppstår i sluket (nedløpsrør). Snø og is må ikke kastes ned til naboens terrasse. Det er forbudt å bruke salt e.l. til smelting av is eller snø på terrassegulvet. Det er ikke tillatt å blokkere brannluker i gulv på balkonger. Den vil være din eneste rømningsvei hvis trappen er blokkert av brann. Beboerne er pliktig til å holde brannluker fri for snø og is og sikre at den er åpen.

Grilling

Grilling på balkongene er kun tillatt med gass og elektrisk grill. Grilling med kull er kun tillatt på grillplassen.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt. Styret kan gi dispensasjon fra regel om dyrehold etter husleielovens §5-2. Den som bringer hund eller katt med seg ved tildeling av leilighet, eller som får dispensasjon fra hovedregel, skal undertegne spesiell erklæring.

Styret har utarbeidet en egen dyreholderklæring for borettslaget og som skal fylles ut sammen med godkjenning av ny andelseier hvis ny eier bringer med seg hund eller katt. I hh. til styret melding skal denne erklæringen ligge under som en klar forutsetning for godkjenning av ny andelseier.

Dugnad

Borettslagets styre har fullmakt til å bestemme tidspunkt for fellesdugnad på borettslagets uteområder samt rydding og rengjøring av fellesrom.

Bruk av sanitæranleggene

Det er eierens ansvar å holde sluk og avløp i leilighetens våtrom åpne. Det er ikke lov å dusje direkte på gulvet med mindre badet er oppgradert fra opprinnelig utførelse og har godkjent tetting mot naboen i form av membran. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Bleier o.l. vil lett tette rørene. Det må ikke tømmes ildsfarlige væsker (bensin, tynningsmiddel e.l.) eller aggressive væsker (ufortynnede kjemikalier, syre, baser eller fremkallingsvæske m.m) i toalettet eller annet avløp. Sement må heller ikke kastes i vask eller toalett Alle beboere er forpliktet til å vite hvor vannstoppkranene for leiligheten befinner seg. (Skal være merket og kan eventuelt påvises av vaktmester).

Andelseierens vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, 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, fra sikringsskap og inn, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (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 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.

Styrets arbeid

- Komprimatorbilen var i borettslaget i siste uke av april og 23. september 2024, og fortløpende er annet avfall kjørt bort. For 2025 kommer komprimatorbilen kun i april.
- I juli 2024 ble alle gulvene og trappene i trappeoppgangene bonet.

Styret har besluttet at boning av gulvene i trappeoppgangene fremover skal skje annethvert år.

- Dugnaden i slutten av april var med tilfredsstillende fremmøte og aktivitet.
- Julegranen ble tent søndag 1. desember, og ca. 35 møtte opp. Varmt drikke og julekaker til de fremmøtte.
- Vaktmester: Samarbeidet med vaktmester Olaf Ruud, i Laffen Drift og Vedlikeholdt AS, har fungert godt. Styret mottok i november 2024 vaktmesterens «Egenkontroll 2024». Styret har hatt jevnlig møter med vaktmesteren om gjøremålene i borettslaget. Det elektriske anlegget, vannsystemene, inspeksjonsrunder, bygningene, veiene og grøntområdene er blitt fortløpende og periodisk utført, og nødvendige reparasjoner er gjort, mangler er utbedret. Nødlyset i garasjene er oppgradert. Styret retter takk til vaktmesteren for raske responser på feilmeldinger fra beboerne om enkle og praktiske bistandsanmodninger fra beboere. Tre nye benker ble i april 2023 kjøpt fra Ringerike fengsels snekkerverksted.

- Aktivitetsrom: (stue, kjøkken og bad), i Skansen terrasse 24 leies ut etter vurdering av andelseiere/leiere og formål. Det har vært flere langtidsutleier. I aktivitetsrommet har styret vedtatt en generell personbegrensning på inntil 24, dette av hensyn til personlig sikkerhet, rømmingstid, hensyn til nærmeste naboer, lokalets egnethet og beskaffenhet. Ny belysning i januar 2024. I løpet av 2023 ble hvitevarene oppgradert.

- Trimrommet: I september 2023 ble trimrommet vasket ned, og overflødig og ødelagt utstyr ble fjernet. I tillegg ble det kjøpt inn ny panelovn. Styret besluttet å skifte låssylinder til trimrommet, som følge av at uvedkommende er sett og observert i trimrommet. Skiftet av nøkkel skjedde i første uke av januar 2024. Ny belysning i januar 2024.

- Telia: Styret forlenget fra 1. mars 2023 den kollektive bredbånd- og TV-avtalen med Telia. Styret vurderte alternative løsninger hvor både pris og bredde i TV-tilbudet ble veiet; og dessuten at en omstilling til ny leverandør krever betydelig tid og tilpassing. Ved å fremskynde ny avtaleperiode til 1. mars 2023 har Skansen borettslag spart på ca. kr 50.000 på årsbasis. (Litt lavere pris og fremskutt tidspunkt for ny avtale). Skansen borettslag eier fibernettet i borettslaget.

- El-billading: Ohmia Charging AS (Trønderenergi) monterte i 2021 infrastrukturen til det nye ladeanlegget. Det er Ohmia Charging AS som eier og administrerer ladeanlegget. Selskapet hadde et navnebytte i 2022 til Aneo Mobility AS. Kontaktpunkter er montert på alle p-plassene i garasjen. (I tillegg har Oslo kommune satt opp ladeplasser i Erling Michelsens vei, i Nordre Fjellstad brl.) Brukerne av ladeplassene i borettslaget betaler i månedsprisen for drift, service, vedlikehold, oppgradering og strømforbruk. Strømprisen for el-billading styres av Aneo. I 2024 ble den månedlige betalingen lagt om.

- Strømvatlen: I august 2021 opprettet styret en 3 års strømvatlen med Hafslund (Trygg Bedrift) med 1 års oppsigelsestid. (Hafslund har i løpet av 2022 skiftet navn til Fortum). Myndighetenes kompensasjonsordninger medvirket til at våre energiutgifter ble lavere enn budsjettet.

- Lumon: Lumon skiftet i juli 2024 glassfronter på kjøkkensiden i terrasseblokkene, dette er garantiarbeid som er kostnadsfritt for borettslaget. Dette ble utsatt grunnet Covid-pandemien, men er nå heldigvis ferdigstilt. Høsten 2024 hadde borettslaget en sak med AART arkitektkontor om ferdigstilling av innglassing av balkongene. Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten vill ha en ferdigattest, og den ble sendt av AART. Fremover er det Lumon som overtar alt papirarbeidet med innglassing og rapport til PBE.
- Varmtvannsberedere: Det oppdages noen ganger i året lekkasjer fra rørene fra varmtvannsberederne. Styret har dette under løpende observasjon. (Se siste del av årsmeldingen).
- Vaskeriene: I 2021 ble det kjøpt og satt inn tre nye middels store (10 kg) vaskemaskiner i nr. 11, nr. 26 og nr. 25 i desember 2021. Disse tre nye maskinene har fungert utmerket. De utslitte maskinene er blitt fjernet. En ny tørketrommel i nr. 25 er kjøpt inn i januar 2024.

Styrets fremtidsprosjekter

Styret har fremtidsprosjekter. Disse vurderes fortløpende og skal og må innpasses i borettslagets økonomi og drift. De først nevnte (1 og 2) har stått i årsberetningen de siste årene, og de er fortsatt høyst aktuelle.:

- 1 Oppgradering av porttelefonanlegget,
- 2 Rørsystemet i berederrommene.

Som følge rehabiliteringen av 151 balkonger og garasjeanlegget har prioriteringer blitt endret, men rørprosjektet, som har vært nevnt de siste årene, er fortsatt å betrakte som påregnelig. Dette er i alle fall et dyrt prosjekt, som generalforsamlingen må og skal vedta.

Renovering/oppgradering av avløpsrørene må/kan påregnes i løpet av det kommende 10-året. Rørene er fra 1981, og den normale bruksperioden har passert det halve. Beboere som har planer om oppgradering/rehabilitering av badene bes kontakte styret på forhånd før det planlegges eller iverksettes arbeid. Renovering/oppgraderingen blir ikke iverksatt før avløpsrørene er kontrollert og status og tilstand er dokumentert. Til sist påhviler det generalforsamlingen å godkjenne gjennomføringen og finansieringen.

I tillegg ønsker styret å informere generalforsamlingen om at det er en rekke oppussings- og vedlikeholdsprosjekter som er mer eller mindre modne å gjøre noe med. Her er det en blanding av «Hva som er kjekt å gjøre» og «Hva som må gjøres».

Eksempler:

- (1) Bedre brannsikkerheten. (Oppgradere røykdetektorer samt knytte disse til brannsentral. Seriekobling). Dette er ikke noe brannsikringskrav.
- (2) Overflateoppussing av fellesvaskeriene. (Et dugnadsprosjekt?)
- (3) Overflateoppussing av fellesrom. (Et dugnadsprosjekt?)
- (4) Omgjøring av de nedlagte kjølerommene.
- (5) Rens, regulering, forbedring av avtrekksventilasjonen.

- (6) Etablering av avfallsbrønner. (Kan være lønnsomt. Enklere og rensligere avfallshåndtering. Frigir søppelrommet til andre formål. Minus: lenger avstand, is og snø vinterstid på veien til/fra).
- (7) Renovasjon/oppgradering av rør- vann inn og ut.
- (8) Oppgradering av porttelefonanlegget,
- (9) Rørsystemet i berederrommene.

Oppsummering:

1) forutsetter godkjennelse fra generalforsamlinger p.g.a. stor utgift, og/eller omdisponering av fellesareal (4) porttelefon (8) rørsystemet (7+9), løst anslag: kr 50 til 120 mill.;

2) betydelig utgift innenfor styrets fullmakt i hht. vedtektene (5% av årlige felleskostnader): 2, 5, 6, 8; løst anslag kr 1-3 mill.;

3) mindre utgift: 3, 4; kan inkluderes i normale vedlikeholdsutgifter.

4) Kun «kjekt å gjøre»: 1 (brannsikring)

Generalforsamlingen bes være klar over en erfaring: Prosjekter som kan planlegges og være forebyggende er rimeligere enn prosjekter som må håndteres under en akutsituasjon.

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Husbanken

Lånenr.: 11437163 6

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,62%

Restsaldo 998 436,00

Innfrielsesdato: 01.12.2027

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 2

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208032895

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,10%

Restsaldo 114 270 269,00

Innfrielsesdato: 30.11.2051

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

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

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i OBOS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett av eiendommen.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i regnskapet til borettslaget. Dette ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for spørsmål.

Styregodkjennelse

Det foreligger styregodkjennelse av nye andelseiere.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter og husordensregler. Dette ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Styret har utarbeidet en egen dyreholderklæring for borettslaget og som skal fylles ut sammen med godkjenning av ny andelseier hvis ny eier bringer med seg hund eller katt. Ihh. til styret melding skal denne erklæringen ligge under som en klar forutsetning for godkjenning av ny andelseier

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes. Borettslagets styre har fullmakt til å bestemme tidspunkt for fellesdugnad på borettslagets uteområder samt rydding og rengjøring av fellesrom.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 109, bruksnummer 43 i Oslo kommune. Andelsnr. 159 i Skansen
Borettslag med orgnr. 947853627

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/109/43:

09.12.1986 - Dokumentnr: 80658 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

Med flere bestemmelser

26.09.1980 - Dokumentnr: 22330 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:109 Bnr:9

26.09.1980 - Dokumentnr: 924310 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR 108 BNR 33

GNR 109 BNR 44

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk på eiendommen datert 26.03.1982. Videre er det blitt utstedt følgende ferdigattester på eiendommen:

Fasadeendring, innglassing av balkonger datert 28.04.2025

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.03.1982.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i henhold til reguleringsplan S-2256. Områdene rundt blokken består av barnehage, skole, senter, industri og friområder.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030. Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Eiendommen er i kommuneplan avsatt til bebyggelse og anlegg. Dette kan være boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer og grav- og urnelunder.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/ adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Adgang til utleie

Andelseier kan i hht. Lov om borettslag, sist endret 13. desember 2019, avtale korttidsutleie i inntil 30 dager i kalenderåret for hele leiligheten. Styret skal i forkant ha melding om korttidsutleien, og styret pålegger utleier å informere korttidsleietaker om borettslagets Husordensregler.

Fremleie av leiligheten må godkjennes av borettslagets styre, og ingen leietaker får anledning til å flytte inn før slik godkjenning er gitt. Den som eier leiligheten er til enhver tid ansvarlig ovenfor borettslagets styre om forhold i leiligheten. Utleieren kan også bli gjort ansvarlig for bl.a. mangelfullt renhold av fellesarealer. Andelseier kan avtale korttidsutleie i inntil 30 dager i kalenderåret for hele leiligheten. Eier av leiligheten er til enhver tid ansvarlig ovenfor borettslagets styre om forhold i leiligheten. Styret skal i forkant ha melding om korttidsutleien. Styret pålegger andelseier 1) å informere korttidsleietaker om borettslagets Husordensregler og at korttidsleier ikke har adgang til avlåste arealer i borettslagets bygningers fellesområder (bodområdet, fellesboder og vaskerier), 2) bekrefte korttidsleietakers oppfattelse og forståelse av Husordensreglene, og 3) med hensyn til generell sikkerhet, leilighetens egnethet, bruk av varmtvann, avfallskapasitet og forholdet til nærmeste beboere skal antallet personer i leiligheten begrenses.

Søknadsskjema for utleie/ bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS

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.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Garantipremie/inneståelse
28 000 Markedspakke
7 750 Oppgjørshonorar
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
16 000 Tilretteleggingsgebyr
1 000 Visninger per stk / Overtakelse
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
2 550 Utlegg kommunale opplysninger
4 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
9 500 Utlegg takst/tilstandsrapport
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 93 500

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort 30 000 kr.

Ansvarlig megler

Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Daglig leder
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

Ansvarlig megler bistås av

Christine Glasø
Eiendomsmeglerfullmektig
christine.glaso@aktiv.no
Tlf: 911 12 086

Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Daglig leder
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

Oppdragstaker

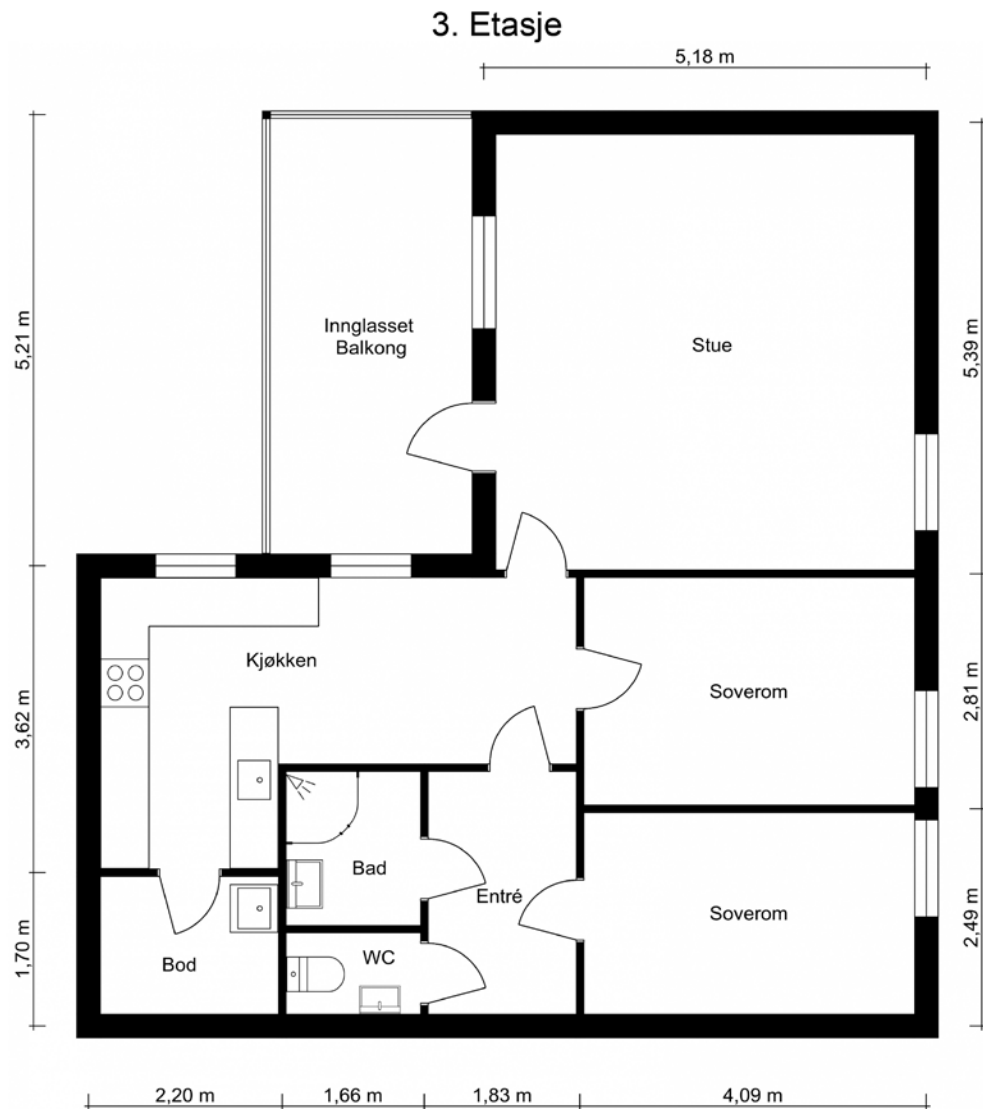
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Oslo Nord, organisasjonsnummer 926743023
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

Salgsoppgavedato

19.02.2026



Skansen terrasse 20



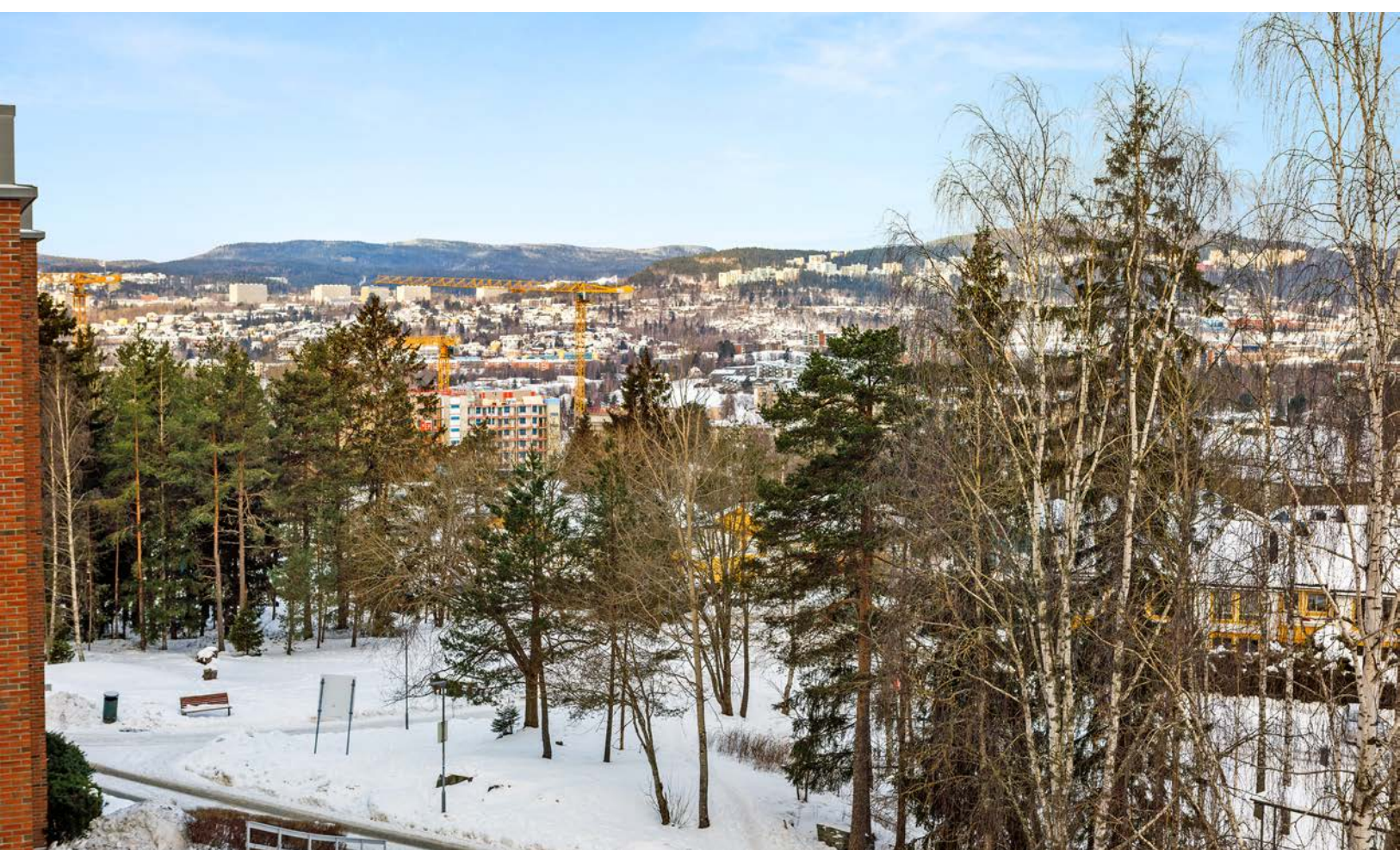
Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Takstvurdering AS

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







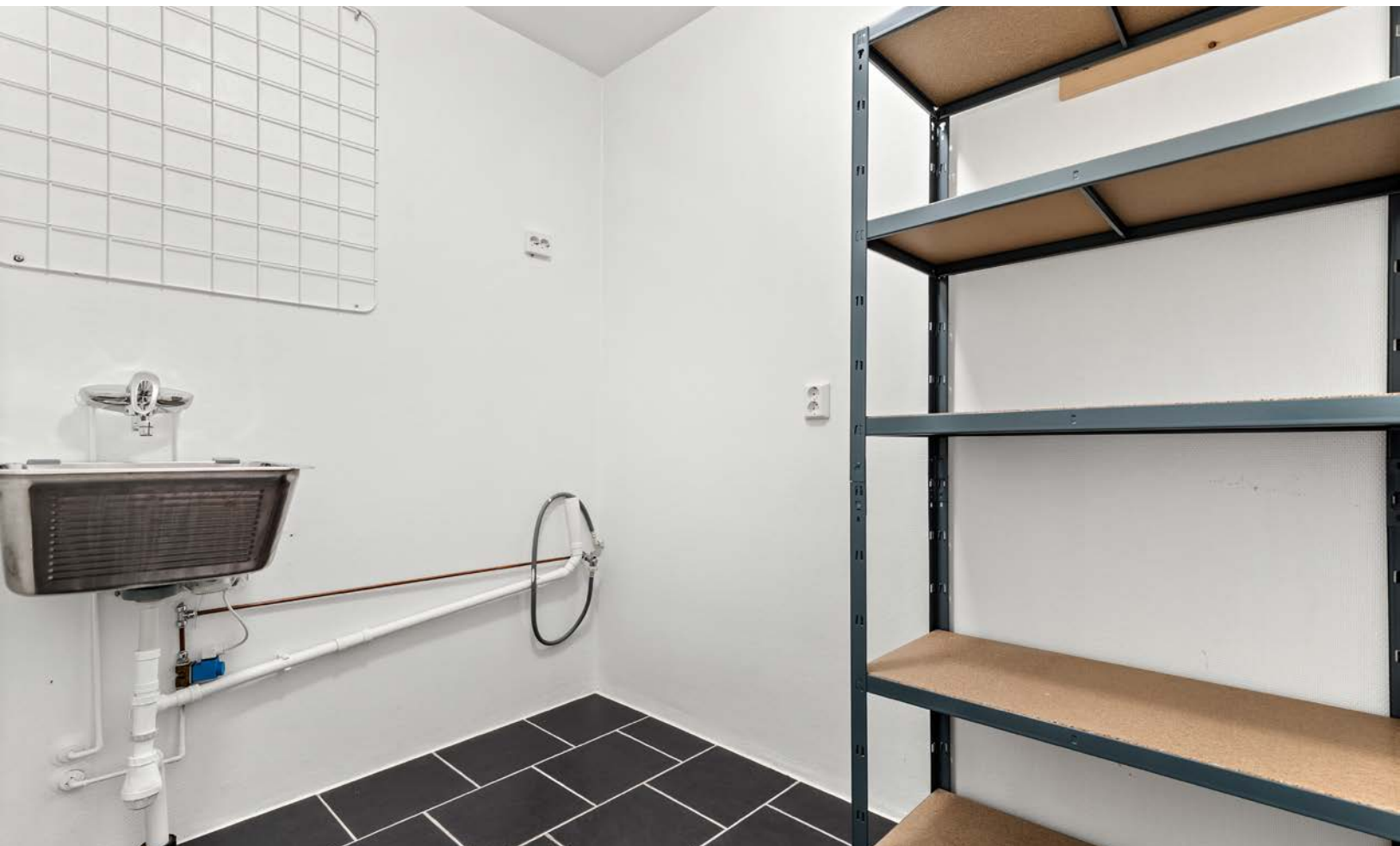












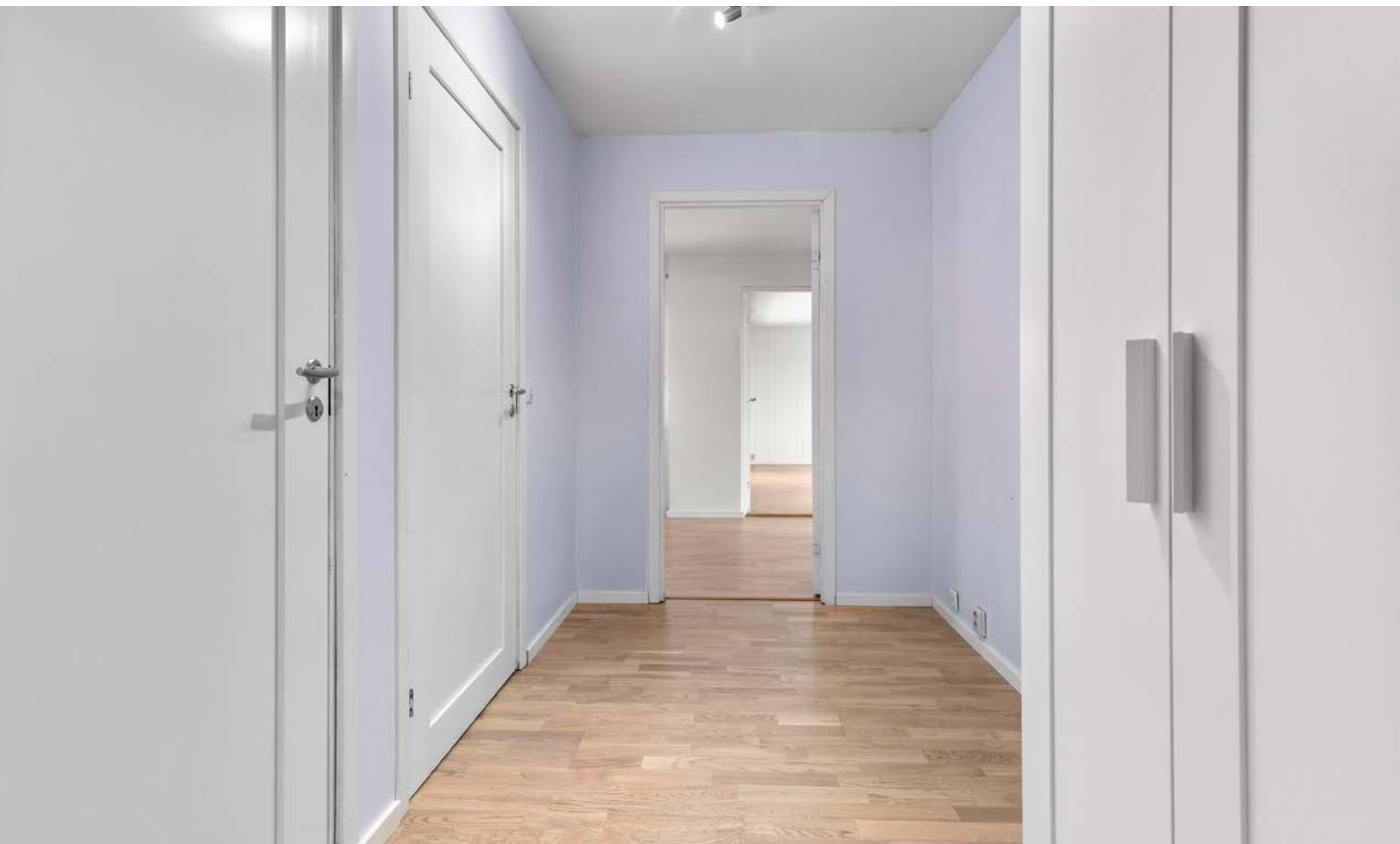


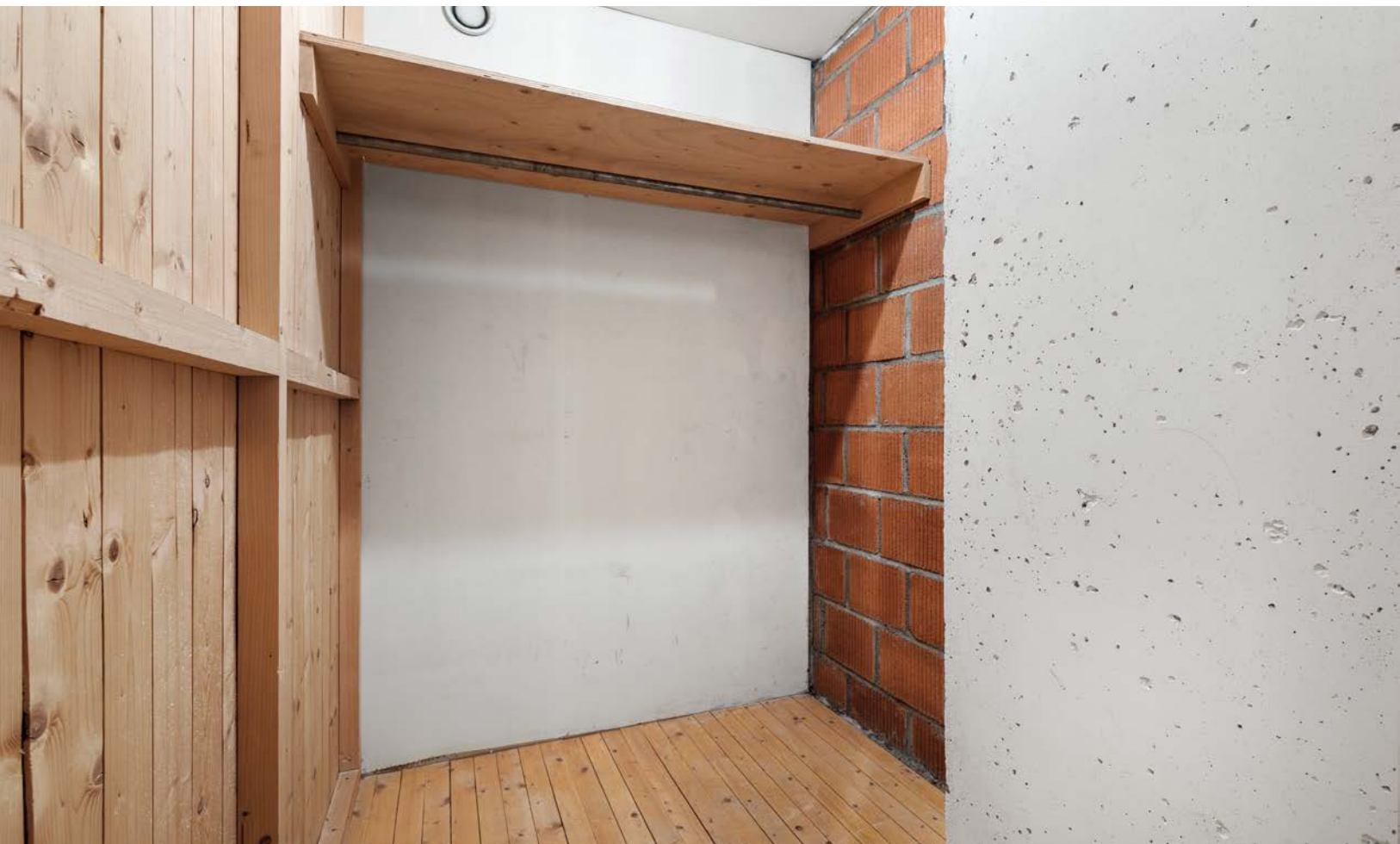




















Vedlegg

Nabolagsprofil

Skansen terrasse 20 - Nabolaget Skansen - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Edvard Munchs vei Linje 2N	5 min 0.4 km
Ellingsrudåsen Linje 2	9 min 0.7 km
Høybråten stasjon Linje L1	4 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 11.6 km
Oslo Gardermoen	29 min

Skoler

Bakås skole (1-7 kl.) 302 elever, 17 klasser	3 min 0.3 km
Furuset skole (1-7 kl.) 278 elever, 14 klasser	18 min 1.5 km
Haugen skole (1-7 kl.) 573 elever, 32 klasser	21 min 1.8 km
Ellingsrud skole (8-10 kl.) 280 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 334 elever, 26 klasser	16 min 1.4 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min 4.4 km
Hellerud videregående skole 600 elever	11 min 6.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

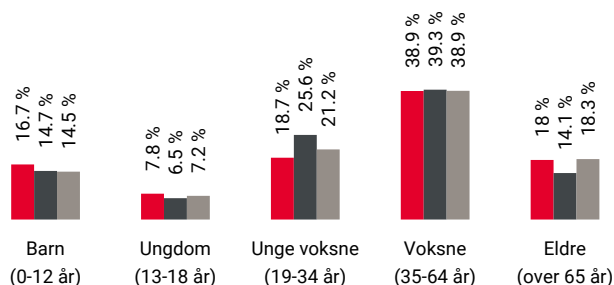
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skansen	887	395
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Frydenlund barnehage (1-5 år) 55 barn	6 min 0.4 km
Smedbakken Fus barnehage (1-6 år) 58 barn	12 min 1 km
Munkebekken idrettsbarnehage (0-5 år) 155 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Ellingsrud Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
Kiwi Ellingsrud	10 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 naboene 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



3. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 99/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



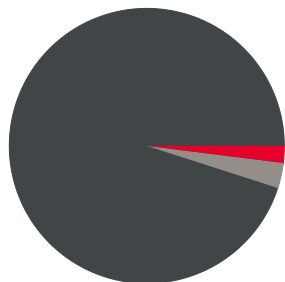
Gateparkering

Lett 83/100

Sport

⚽ Bakås skole	3 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km	
⚽ Frydenlund	5 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
🥋 Mudo Furuset	15 min	🚶
🥋 Actic Furuset Senter	15 min	🚶

Boligmasse



■ 2% enebolig
■ 96% blokk
■ 3% annet

«Bodd her i 24 år nå og fortsatt meget fornøyd. Trives kjempegodt.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Furuset Senter

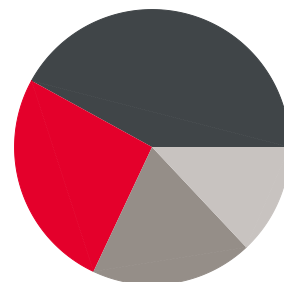
15 min 🚶



Vitusapotek Furuset

15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder
■ 42% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



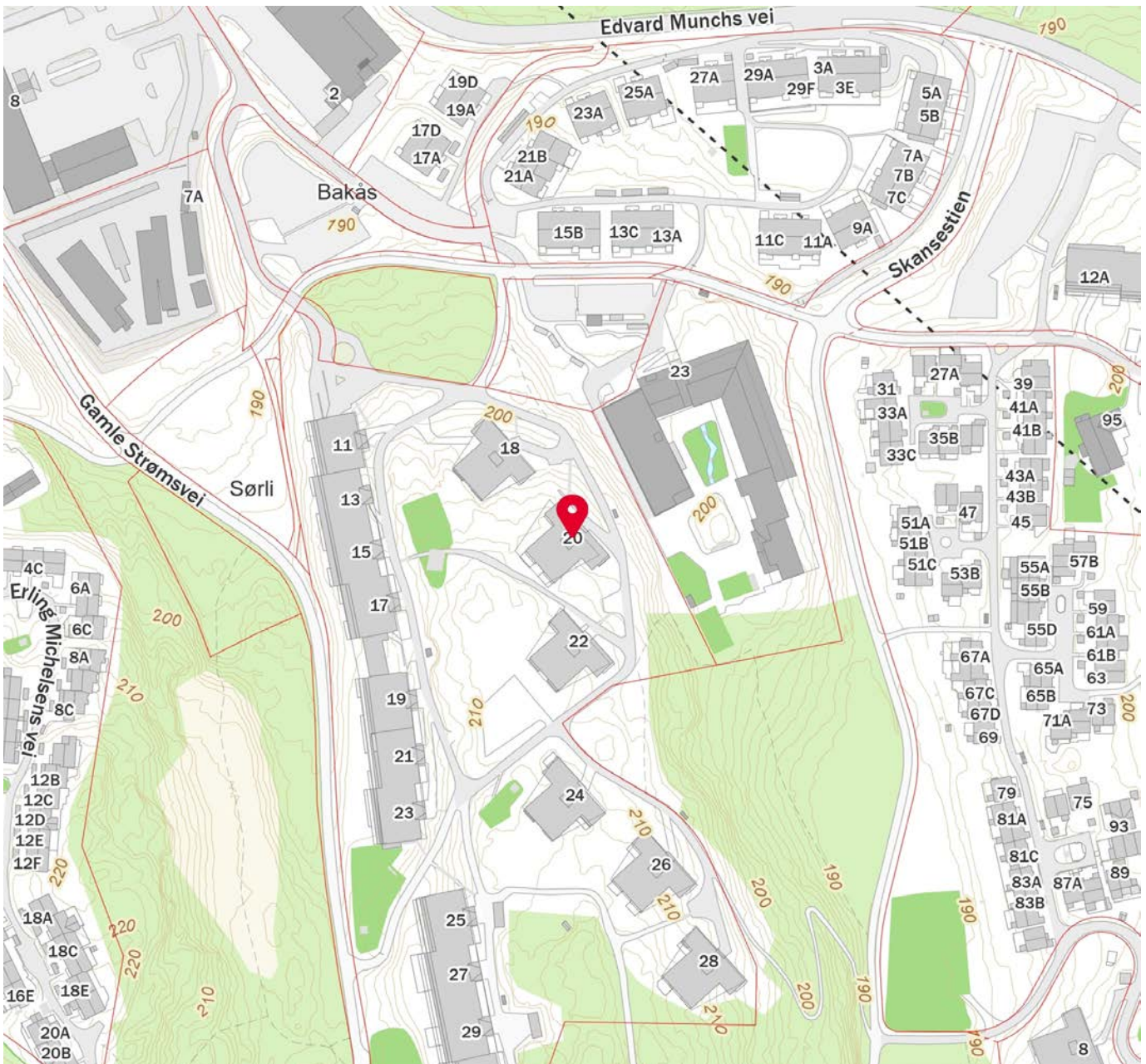
0%

47%

■ Skansen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Skansen terrasse 20 , 1062 OSLO



OSLO kommune



gnr. 109, bnr. 43



Andelsnummer 159

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 19.02.2026

Oppdragsnr.: 22399-1097

Referansenummer: MK2122

Autorisert foretak: TAKSTVURDERING AS



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.

Takstvurdering AS

Rapportansvarlig



Cristopher Hummervoll
Uavhengig Takstingeniør
ch@takstvurdering.no
416 43 719



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid. Det må påregnes kostnader i forbindelse med utbedring og modernisering både på kort og lengre sikt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Produsert i 2012.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Balkongdør med isolerglass produsert i 2012.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Adkomst fra stue til innglasset balkong på ca 11,56 m². Konstruksjon i betong. Rekkverk i metallkonstruksjon med glassfelt.

Balkongen ble oppgradert i 2010 i følge eier.

Høyde fra overkant dekke til underliggende terreng/plan er under målt til under 10 meter → minstekrav rekkverkshøyde etter dagens krav er minimum 1,0 m. Målt rekkverkshøyde: 1,16 meter.

Oppføring av BRA-B, som detaljerer arealet for den innglassede balkongen inkludert veggtykkelsen mot boligen, er presentert i arealfremstillingen lenger ned i rapporten.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggt teknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og flis. Veggene har panel, strie og sparklet/pussede og malte overflater. Himling har sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:

Ca. 2,40 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette

oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte profilerte dører, dør inn til stue med glassfelt.

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet ble i følge tidligere salgsannonse oppgradert i 2003. Det er ikke opplyst hva som ble utført ved oppgraderingen. Eventuell membran er fra byggeår i følge eier.

Badet er oppført/pusset opp i en periode hvor fuktsikring og vanntetting normalt ikke var egnet for dagens bruk, og som har økt risiko for fuktproblematikk. Det må påregnes oppussing med nytt vanntett sjikt innen nær fremtid.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Gulvet er flislagt. Rommet har varmemstråler på vegg som varmekilde. Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone.

Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flater partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Sluket er i støpejern. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på uttetheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Rommet har servant og dusjkabinett.

Innredning: Skap med profilerte fronter.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdruppmerker og lekkasjesikring av sisterner. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Det er naturlig ventilering. Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

Beskrivelse av eiendommen

Tilstandsgrad 0 er satt, da målingen og inspeksjonen i ved hullet ikke avdekket fuktskader.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Mekanisk avtrekk over ventilator

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Gulvet har fliser. Vegger har fliser. Taket har sparklet/pussede og malte overflater.

Rommet har servant med underskap og gulvstående toalett.

Oppvarming via panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.

Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Synlige avløpsrør er i plast. Deler av avløpsrør er av eldre dato.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Boligen har mekanisk avtrekk fra bod og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Ukjent.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? 2025.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Det er installert vaskekar og opplegg for vaskemaskin i bod ved kjøkken.

Vannstopper er montert i rommet.

Sikringer av jordfeilautomater.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

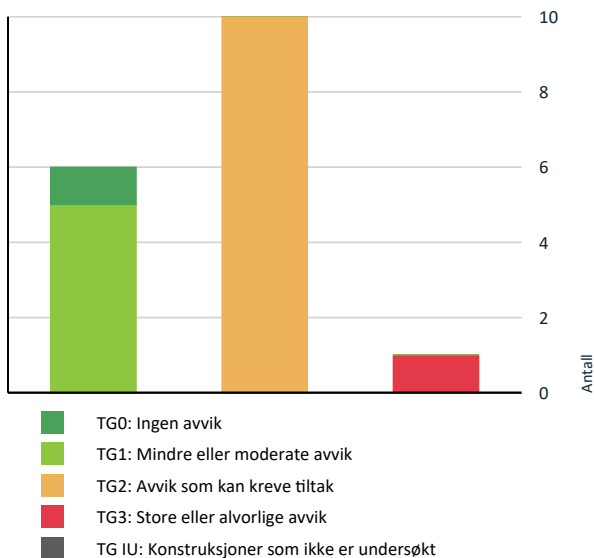
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

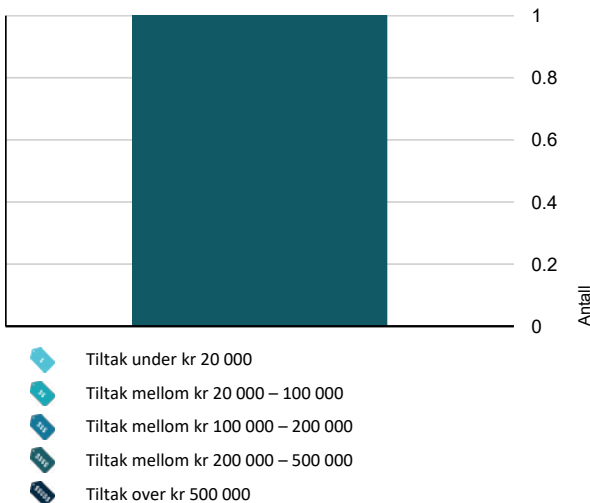
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene dekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horizontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var delvis møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1984

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Produsert i 2012.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Enkelte vinduer er treg å betjene. Håndtak må benyttes med betydelig kraft for å åpne vinduene. Vindu i stue lot seg ikke åpne ved befaring. Forholdet kan indikere behov for justering, vedlikehold eller utskiftning av beslag/vinduskomponenter.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det anbefales kontroll og justering av beslag og hengsler. Dersom funksjon ikke oppnås ved justering, kan det være behov for utskiftning.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdør med isolerglass produsert i 2012.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst fra stue til innglasset balkong på ca 11,56 m². Konstruksjon i betong. Rekkverk i metallkonstruksjon med glassfelt.

Balkongen ble oppgradert i 2010 i følge eier.
Balkongen ble glasset inn i 2013.

Høyde fra overkant dekke til underliggende terreng/plan er under målt til under 10 meter → minstekrav rekkverkshøyde etter dagens krav er minimum 1,0 m. Målt rekkverkshøyde: 1,16 meter.

Oppføring av BRA-B, som detaljerer arealet for den innglassede balkongen inkludert veggtykkelsen mot boligen, er presentert i arealfremstillingen lenger ned i rapporten.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggt teknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og flis. Veggene har panel, strie og sparklet/pussede og malte overflater. Himling har sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,40 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører, dør inn til stue med glassfelt.

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er registrert at enkelte dører tar i karmen. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble i følge tidligere salgsannonse oppgradert i 2003. Det er ikke opplyst hva som ble utført ved oppgraderingen. Eventuell membran er fra byggeår i følge eier.

Badet er oppført/pusset opp i en periode hvor fuktsikring og vanntetting normalt ikke var egnet for dagens bruk, og som har økt risiko for fuktproblematikk. Det må påregnes oppussing med nytt vanntett sjikt innen nær fremtid.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er skruerull i veggen som ikke er tettet i våtsonen.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Åpne hull kan trekke inn vann og skade veggen. Hullene bør tettes forsvarlig.

- Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmestråler på vegg som varmekilde.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtzone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturrendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Badet mangler terskel mot tilstøtende rom.

- Det var ikke mulig å måle høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel. Dusjkabinett var montert over sluk og hindret kontrollmåling ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

- Tiltak:

- Uten terskel mot tilstøtende rom kan dette øke risiko for vannlekkasje mot tilstøtende rom ved lekkasje.

- Dersom høydeforskjellen ikke er tilstrekkelig kan dette medføre at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått. Ytterligere undersøkelser anbefales.

3. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er i støpejern. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

- Det er rustdannelser i sluket. Rustdannelser kan over tid svekke materialene, som gir økt risiko for lekkasjer.
- Konstruksjonen er oppført før det kom krav om vanntett sjikt i alle våtsoner.
Bad fra denne tidsperioden har generelt større mulighet for fuktrelaterte skader. Fuktsikringen her er usikker, og bygningsdelen har passert forventet levetid, noe som gir økt mulighet for alders- og slitasjerelaterte fuktproblemer.
- Sluket er vanskelig å komme til for rengjøring.
Hvis sluket tetter seg kan drenering av vann begrenses, noe som potensielt kan føre til skader.
- Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon..
- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Tilstandsgrad 3 er gitt på bakgrunn av opplysninger og observasjoner ved befaringen. Sluket er av eldre type og det er observert endel rustdannelse. Rust kan indikere redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer.
Konstruksjonen anses ikke å være fuktsikker. Det må gjøres en total utskiftning av sluk, etablering av godkjent membransystem og helhetlig rehabilitering av våtrommet for å oppnå forskriftsmessig tetthet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



3. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og dusjkabinett.

Innredning: Skap med profilerte fronter.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Servanten har krakelering i overflaten.
- Betjeningshåndtak på dusjarmaturet er demontert/falt av.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Krakelering er hovedsakelig kosmetisk, men kan på sikt føre til sprekker.
- Betjeningshåndtak bør monteres dersom dette kun har løsnet.

3. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering. Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Badet har ikke egen avtrekksventil. Ventilasjon skjer via veggventil til bod, boden har mekanisk avtrekk. Dette gir ikke direkte avtrekk fra våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra badet. Tiltak bør vurderes av fagkyndig.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

3. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

Tilstandsgrad 0 er satt, da målingen og inspeksjonen i ved hullet ikke avdekket fuktskader.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Mekanisk avtrekk over ventilator

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

SPELALROM

3. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulvet har fliser. Vegger har fliser. Taket har sparklet/pussede og malte overflater.

Rommet har servant med underskap og gulvstående toalett.

Oppvarming via panelovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.
- Det er avvik:
 - Servanten har krakkelering i overflaten.
 - Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim) i vegg.
 - Riss/sprekker er observert i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Krakelering er hovedsakelig kosmetisk, men kan på sikt føre til sprekker.
 - Bom under flis kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.
 - Riss/sprekker i flisfuger kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktrelaterte skader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør i kobber av eldre dato. Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekrane. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:
 - Rørene er ikke tilfredsstillende klemt/festet på toalettrom.
 - Dette gjør at rørene kan bevege seg, noe som kan føre til slaglyd, i tillegg til at rørene er mer utsatt for skader.
- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tiltak:
 - Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plast. Deler av avløpsrør er av eldre dato.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

- Deler av rørene har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TC 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra bod og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Ukjent.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? 2025.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Badet har ikke egen avtrekksventil. Ventilasjon skjer via veggventil til bod, boden har mekanisk avtrekk. Dette gir ikke direkte avtrekk fra våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra badet. Tiltak bør vurderes av fagkyndig.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TC 1 Andre installasjoner

Det er installert vaskekar og opplegg for vaskemaskin i bod ved kjøkken. Vannstopper er montert i rommet.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskriften 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringer av jordfeilautomater.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1984 Det er ukjent om anlegget er totalt rehabilitert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja På bakgrunn av manglende samsvarserklæring, løse stikkontakter, ujordet og jordet stikkontakter og anleggets alder bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

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

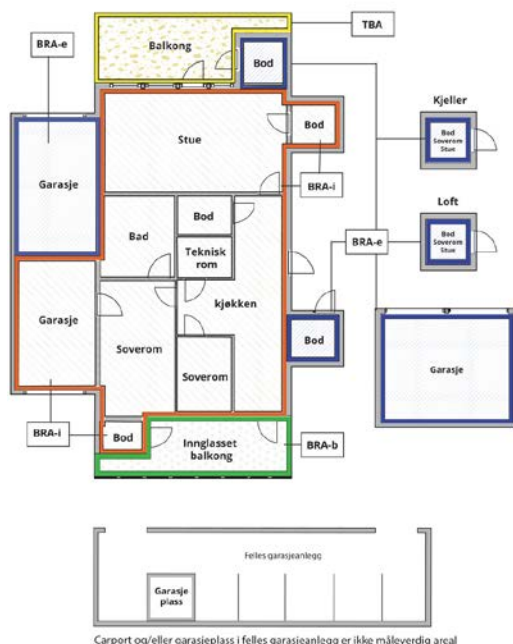
Hva er måleverdig areal?

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 garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	84		13	97	
Loft		6		6	
Kjeller		2		2	
SUM	84	8	13		
SUM BRA	105				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggesaker.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Boder er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt parkettgulv etter vannskade utenom stue. Dette ble byttet via tryk forsikring i 2022.

Det er levert faktura fra NSU Nordic Service Union AS fra 2022 på nye blandedbatterier. Det er ikke spesifisert hvilken som ble byttet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Cristopher Hummervoll	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	109	43		0	36946.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skansen terrasse 20

Hjemmelshaver

Skansen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
947853627			Pedersen Erik Hoff

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

159

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	12.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	12.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	

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 funksjonssprøving 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.

Skadegjørere: 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.

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

Cathrine Lill Johnsen

Boligen

Skansen terrasse 20
1062 OSLO

0301-109/43/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2013
- ♦ Selger har ikke 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Min far glemte å skru igjen vannet på vaskerom, så det endte med at det rant over fra vaskekummen og ut på gulvene.

Det ble satt i gang med byggtørkere som stod i flere uker. Etter dette ble det lagt nytt gulv, bortsett fra i stuen.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Tryg Forsikring via OBOS

Beskrivelse av arbeidet: Nye gulv og lister erstattet det som ble ødelagt.

5. 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**

6. 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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. 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**

13. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Innglassing av balkong i 2013.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



22. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. 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

29. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Døren på kjøleskapet (innebygd kjøleskap) bør nok justeres litt. Synes døren er noe lei og lukke. Synes det blir fort is i fryserdelen. Dette er et skap som har fulgt leiligheten da den ble kjøpt i 2013.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**



Vinduet i stuen kan være litt leit og åpne og stenge.
Mulig vaktmester i borettslaget kan ordne dette.



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.

Vedtekter

for Skansen borettslag org nr 947853627

vedtatt på ordinær generalforsamling den 09.05.2006, 08.05.2013, 12.05.2020 og 02.05.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

(6) 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 pkt 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. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd 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.

(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) Andelseier kan i hht. Lov om borettslag, sist endret 13. desember 2019, avtale korttidsutleie i inntil 30 dager i kalenderåret for hele leiligheten. Styret skal i forkant ha melding om korttidsutleien, og styret pålegger utleier å informere korttidsleietaker om borettslagets Husordensregler.

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/parabol, mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

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, og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, fra sikringsskap og inn, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, 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 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.

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.

(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 unødige ulemper 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.

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 beslutes 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 4 andre medlemmer med inntil 4 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd 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 besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR SKANSEN BORETTSLAG

vedtatt på generalforsamling 11. mai 1998 med endringer i generalforsamling 08. mai 2001, 05.05.2010
og 12.05.2020

1. HVORFOR HUSORDENSREGLER	2
2. ALMINNELIG BRUK AV LEILIGHETEN	2
3. VENTILASJON.....	2
4. ORDEN OG RENHOLD AV FELLESAREALER.....	3
5. TØRKING/BANKING/LUFTING AV TØY/VASKERIET	3
6. BRUK AV TERRASSER OG BALKONGER.....	3
7. BELYSNING.....	3
8. LÅSING AV YTTERDØR	3
9. SØPPEL OG ANNET AVFALL	4
10. OPPBEVARING I LEILIGHETER OG KJELLERE	4
11. BRUK AV SANITÆRANLEGGENE	4
12. FELLESANTENNEANLEGGET	4
13. BRUK AV FELLESOMRÅDENE	6
14. DUGNAD	6
15. BILKJØRING INNEN BORETTSLAGETS OMRÅDE	6
16. PARKERING	7
17. DYREHOLD.....	
18. SKADE PÅ BORETTSLAGETS EIENDOM.....	8
19. GRILLING I FRILUFT	8
20. VAKTMESTERORDNINGEN	8
21. FREMLEIE AV LEILIGHETEN / KORTTIDSUTLEIE	9
22. HENVENDELSER TIL STYRET	9
23. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE.....	9

1. HVORFOR HUSORDENSREGLER

Når vi bor i et borettslag, bor vi tettere på hverandre enn om hver av oss hadde sitt eget hus. Det krever mer fleksibilitet hos hver enkelt av oss, og vi må i utpreget grad ta hensyn til hverandre. Det er en klar betingelse for at vi skal kunne fungere som gode naboer.

I et borettslag er vi alle likeverdige - enten vi bor i 2-roms eller 5-roms leilighet, i blokk eller i rekkehus. Et borettslag er ikke mer et idealsamfunn der alt ordner seg av seg selv, enn samfunnet som omgir oss. I likhet med samfunnet for øvrig må vi ha visse leveregler, visse påminnelser, uttrykt i form av husordensregler, som er vedtatt av borettslagets generalforsamling.

Husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten for leiligheten. Bestemmelsene i husordensreglene omfatter alle borettslavere og alle er like forpliktet til å rette seg etter dem.

Hensikten med husordensregler er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel og trygghet, samt godt naboskap.

Husordensregler lager vekt på å gi størst mulig rom for individuell utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som fellesskapet innen det enkelte hus og innen borettslagets som helhet er søkt ivaretatt.

Hver enkelt av beboerne må derfor bruke sin bolig, fellesrommene og utearealene på en slik måte at det ikke kan sies at brukeren sjenerer andre. Dersom bestemmelsene i husordensreglene ikke overholdes, kan dette medføre oppsigelse av leieforholdet. Eier av leiligheten er ansvarlig for at husordensreglene også blir overholdt av de øvrige i husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten. Eier er likeledes ansvarlig for kostnader som påløper som et resultat av brudd på husordensreglene.

Borettslagets styre er av generalforsamlingen bemyndiget til å håndheve bestemmelsene i husordensreglene.

Eventuelle forslag om endringer av husordensreglene må behandles på generalforsamling.

2. ALMINNELIG BRUK AV LEILIGHETEN

Stereoanlegg, radio, TV og video må ikke ha slik lydstyrke at naboen blir forstyrret. Det samme gjelder bruk av musikkinstrumenter.

Snekring, hamring og lignende, samt bruk av elektrisk drill (spesielt med slagbor) må ikke finne sted før kl. 0700 og ikke etter kl. 2000 på vanlige hverdager. På lørdager og dager før høytids-/helligdager ikke før kl. 0800 og ikke etter kl. 1700. På søndager - og helligdager skal det være ro i leilighetene slik at virksomhet som er nevnt ovenfor skal ikke bedrives på disse dagene.

Generelt skal det være ro i leilighetene mellom kl. 2200 og kl. 0700.

3. VENTILASJON

Det er ikke tillatt å blokkere utsugningsventiler eller montere avtrekksvifte i forbindelse med ventilasjonssystemet. Det er ikke tillatt å montere vifter til ventiler/luker i yttervegg.

Passiv dampflette tillates montert, likeså vifte uten tilknytning til ventilasjonssystemet.

Den enkelte eier plikter å opprettholde og holde åpne de monterte ventilasjonsåpningene i alle leilighetens rom.

4. ORDEN OG RENHOLD AV FELLESAREALER

Gulvenr, trapper og rekkverket i oppgangene vaskes en gang i uka av innleiet renholdsfirma.

Kjellerganger, kjølerom, sykkelboder og vaskerom rengjøres årlig på dugnad og skal bare benyttes til de bestemte formålene.

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander som ski, kjelke, sykkel, sko, skostativ, støvler eller barnevogner. i oppgangen, utenfor inngangsdøren til leiligheten eller kjellergangene da slik plassering vil kunne være til hinder for rask tilgang for brannmannskaper, lege, sykefrakt ovs.

5. TØRKing/BANKING/LUFTING AV TØY/VASKERIET

Det er bare tillatt å henge ut vasketøy til tørk på vanlige hverdager og tøyvask som henges ut skal ikke være til sjenanse for naboene.

Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper o.l. fra balkong eller vindu.

Vaskeriene disponeres av beboerne etter en turordning som markeres ved hjelp av hengelåser. Låsene utleveres av vaktmester mot et gebyr på kr. 100.-. Låser uten nummer blir fjernet.

Vasketiden er hverdager kl. 0800 - 2000 og lørdager kl. 0800 - 1400.

Vaskeriet og maskiner skal rengjøres etter bruk.

Polletter til bruk i vaskeriet kan kjøpes hos vaktmester i hans kontortid eller i styrets kontortid.

Barn under 12 år skal ikke benytte vaskeriet på egen hånd uten tilsyn av voksne.

6. BRUK AV TERRASSER OG BALKONGER

Blomsterkummen i terrasseblokken skal være beplantet slik at naboen ikke sjeneres av vekstene.

Det kreves spesiell varsomhet når det gjelder vann på terrassegulvet innerst ved husveggen.

Blomsterkasser skal henge innenfor balkongenes yttervegg

Snø og is må fjernes slik at skade ikke oppstår i sluket (nedløpsrør). Snø og is må ikke kastes ned til naboen's terrasse. Det er forbudt å bruke salt e.l. til smelting av is eller snø på terrassegulvet.

Det er ikke tillatt å blokkere brannluker i gulv på balkonger. Den vil være din eneste rømningsvei hvis trappen er blokkert av brann. Beboerne er pliktig til å holde brannluker fri for snø og is og sikre at den er åpen.

7. BELYSNING

Kjellere, vaskeriet og fellesrom for øvrig, skal kun være tent når det er behov for det.

8. LÅSING AV YTTERDØR

Ytterdørene i både terrasseblokkene og punktblokkene skal ALLTID være låst. Takluke (røkluke) øverst i trappeoppgangene skal alltid være lukket.

Dørene til vaskeriene og andre fellesrom skal låses etter bruk og eventuelle vinduer skal lukkes etter bruk.

9. SØPPEL OG ANNET AVFALL

Søppelnedkastet er beregnet på husholdningsavfall.

All søppel må pakkes forsvarlig inn før det kastes. Den må tåle fall fra innkastet og ned til søppelrommet, og den må ikke være så stor at den setter seg fast. Luken skal lukkes rett etter bruk.

Se etter at søppelet er så tørt som mulig. Det er strengt forbudt å kaste ildsfarlig/selvantennelig avfall samt brennende ting, f.eks. sigarettstumper i søppelsjakten.

Papir og kartong skal kastes i de utplasserte papircontainerne.

Større gjenstander må beboerne selv bringe til offentlig søppel- eller fyllplass

10. OPPBEVARING I LEILIGHETER OG KJELLERE

Det er forbudt å lagre varer som gir fra seg sjenerende lukt. Brannforskriftene forbyr lagring av mer enn 5 liter brannfarlig væske klasse A, f.eks. bensin, tynner.

Det er forbudt å oppbevare utstyr med bensinmotor som går ut over brannforskriftenes bestemmelser, f.eks. mopeder, motorsykler scooter eller motorsager.

Det er forbudt å foreta reparasjoner av bensinmotorer eller større maskiner i kjellere og fellesrom eller å bruke åpen flamme.

Det er ikke tillatt å koble opp kjøleskap, fryser eller andre elektriske artikler i kjellerbodene uten styrets godkjenning, og eventuelle stikkontakter må installeres av autorisert installatør.

Oppbevaring i fellesarealene er ikke tillatt. Oppbevaring skal kun skje i egen privat bod. Gjensetting av avfall utenfor egen bod/leilighet er heller ikke tillatt.

11. BRUK AV SANITÆRANLEGGENE

Det er eierens ansvar å holde sluk og avløp i leilighetens våtrom åpne.

Det er ikke lov å dusje direkte på gulvet med mindre badet er oppgradert fra opprinnelig utførelse og har godkjent tetting mot naboen i form av membran.

I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Bleier o.l. vil lett tette rørene. Det må ikke tømmes ildsfarlige væsker (bensin, tynningsmiddel e.l.) eller aggressive væsker (ufortynnede kjemikalier, syre, baser eller fremkallingsvæske m.m) i toalettet eller annet avløp. Sement må heller ikke kastes i vask eller toalett

Alle beboere er forpliktet til å vite hvor vannstoppkranene for leiligheten befinner seg. (Skal være merket og kan eventuelt påvises av vaktmester).

12. TILLITSVALGTE FOR OPPGANG/BLOKK

Til fellesantenneanlegget for radio og fjernsyn må bare tilknyttes godkjent mottakerapparater, og det må bare benyttes tilkoplingsutstyr som er godkjent av den signalleverandøren borettslaget til enhver tid benytter. Ved feil på anlegget rettes feilmeldingen til signalleverandøren (for tiden GET).

Eventuelle ønsker om endringer må fremmes som forslag på borettslagets generalforsamling.

Private antenner kan ikke monteres uten uttrykkelig godkjenning og anvisning av plass fra borettslagets styre. Montering skal kun utføres av godkjent installatør og alle kostnader både med montering/flytting og demontering dekkes av eier.

13. BRUK AV FELLESOMRÅDENE

Grøntanlegg som ikke er knyttet til den enkeltes leilighet, er felles eiendom og bruksområde. Disse områdene og all beplantning må vernes om.

Uten styrets samtykke kan ingen innlemme deler av fellesarealene i eget område, hverken med gjerde, hekk eller annet stengsel.

Den enkelte bruker av områdene rundt sandkassene bør gjøre sitt til å opprettholde orden og renhold rundt kassene.

Ballspill skal bare foregå på anviste plasser.

De øvrige fellesarealene skal bare brukes til vanlig lek.

Det er ikke tillatt å skyte opp raketter i borettslaget.

14. DUGNAD

Borettslagets styre har fullmakt til å bestemme tidspunkt for fellesdugnad på borettslagets uteområder samt rydding og rengjøring av fellesrom.

15. BILKJØRING INNEN BORETTSLAGETS OMRÅDE

Kun nødvendig kjøring med motorkjøretøy er tillatt på borettslagets veier og da bare med laveste mulig hastighet og maksimal aktsomhet i forhold til fotgjengere og lekende barn.

Motoriserte kjøretøy har vikeplikt for all annen ferdsel.

| Ved overtredelse av disse reglene har styret fullmakt å anmelde forholdet.

16. Parkering

Med noen få unntak, er alle leilighetene i borettslaget tildelt en garasje plass. Parkering utenfor oppmerkede felter i garasjen er ikke tillatt og vil bli ilagt kontrollavgift.

Den enkelte bileier er selv ansvarlig for å holde sin egen garasje plass ryddig. Styret vil sørge for innleie av renholdsfirma for felles rengjøring i garasjene etter behov.

Det er strengt forbudt å oppbevare bensin utenom bilens faste tank i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å reparere eller vaske bil i garasjeanleggene.

Det er tillatt å oppbevare dekk og skiboks i garasje anlegget, på egen parkeringsplass i stativ som er anbefalt og godkjent av styret. Oppbevaring skjer på eget ansvar. Bruker av garasje plassen dekker alle kostnader til eventuell montering og demontering av stativ.

Alle andre gjenstander som hensettes i garasjen blir fjernet uten varsel.

Gjesteparkeringsplassene er utelukkende beregnet til borettslagets gjester. Gjester som har behov for å stå parkert utover 3-tre døgn må innhente dispensasjon fra styret.

Beboere som har behov for å benytte gjesteparkeringsplassen må ha dispensasjon fra styret. Øvrige biler vil kunne bli borttauet.

Beboere som parkerer ulovlig innenfor borettslagets områder vil bli ilagt kontrollgebyr og / eller borttauing. Det regnes som ulovlig parkering dersom det i løpet av 15 min. ikke er registrert aktivitet ved bilen. Dispensasjon fra parkeringsbestemmelsene kan fås av vaktmester eller styret.

Funksjonshemmede med gyldig dispensasjon for Oslo kommune gis anledning til å parkere innenfor borettslagets område på plass anvist av styret og på en slik måte at det ikke er til hinder for øvrig ferdsel.

17. DYREHOLD

Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt. Styret kan gi dispensasjon fra regel om dyrehold etter husleielovens §5-2. Den som bringer hund eller katt med seg ved tildeling av leilighet, eller som får dispensasjon fra hovedregel, skal undertegne spesiell erklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på eiendommen.
3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom. Dette gjelder for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
4. Ved brud på husordensreglene kan styre kreve at dyret blir fjernet fra borettslaget. Dette gjelder også der dyrehold til sterk sjenanse / ulempe for andre naboer. Som sterk sjenanse / ulempe regnes blant annet allergi likt bråk redsel mm. Skriftlig klage rettes til styret. Styret avgjør etter å ha forhandlet med partene hvorvidt en klage er berettiget, og om dyret etter dette kreves fjernet.

18. SKADE PÅ BORETTSLAGETS EIENDOM

Ved tagging eller annen form for tilgrising eller ødeleggelse av eiendom som kan tilbakestilles til en eller flere personer, blir utøver(e) gjort økonomisk ansvarlig for skadene. Er personene mindreårige blir dette foresattes ansvar.

Bygningsmessige forandringer i leiligheten eller på terrasse /veranda (ta ned/sette opp vegger og lignende) skal godkjennes av borettslagets styre før endringsarbeidet igangsettes.

Endringer i leiligheten som medfører at ventilasjonssystemet kommer ut av balanse ansees som skade på borettslagets eiendom og påløpte kostnader vil bli belastet eier av leiligheten som har forårsaket skadene.

19. GRILLING I FRILUFT

Grilling på balkongene er kun tillatt med gass og elektrisk grill.
Grilling med kull er kun tillatt på grillplassen.

20. VAKTMESTERORDNINGEN

Borettslaget har fast ansatt vaktmester på heltid som har til oppgave å være styret behjelpelig med å ivareta borettslagets eiendom.

Som borettslagets ansatte tjenestemann har vaktmester den myndighet som tilligger stillingen, og har krav på å bli vist tilbørlig respekt og forståelse under utførelsen av sine plikter.

Vaktmester har fast arbeidstid og skal helst ikke forstyrres utenom denne tiden, med mindre det gjelder meget viktige og nødvendige gjøremål.

Vaktmesteren har fast kontortid i nr 18A mandag til fredag kl. 1200 - 1300. Vaktmesterens telefonnummer er 22 30 56 44; mobil: 907 22 822.

Skriftlige beskjeder kan dessuten legges i vaktmesterens postkasse i nr 18 A.

21. FREMLEIE AV LEILIGHETEN/ KORTTIDUTLEIE

Fremleie av leiligheten må godkjennes av borettslagets styre, og ingen leietaker får anledning til å flytte inn før slik godkjenning er gitt. Den som eier leiligheten er til enhver tid ansvarlig ovenfor borettslagets styre om forhold i leiligheten. Utleieren kan også bli gjort ansvarlig for bl.a. mangelfullt renhold av fellesarealer.

Andelseier kan avtale korttidsutleie i inntil 30 dager i kalenderåret for hele leiligheten. Eier av leiligheten er til enhver tid ansvarlig ovenfor borettslagets styre om forhold i leiligheten. Styret skal i forkant ha melding om korttidsutleien. Styret pålegger andelseier 1) å informere korttidsleietaker om borettslagets Husordensregler og at korttidsleier ikke har adgang til avlåste arealer i borettslagets bygningers fellesområder (bodområdet, fellesboder og vaskerier), 2) bekrefte korttidsleietakers oppfattelse og forståelse av Husordensreglene, og 3) med hensyn til generell sikkerhet, leilighetens egnethet, bruk av varmtvann, avfallskapasitet og forholdet til nærmeste beboere skal antallet personer i leiligheten begrenses

Søknadsskjema for utleie/ bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

22. HENVENDELSER TIL STYRET

Alle henvendelser til borettslagets styre, som ønskes styrebehandlet, skal skje skriftlig. Alle klager på forhold til beboerne i mellom må skje skriftlig. Styret har taushetsplikt i alle saker det behandler. Alle beboere plikter å rette seg etter rundskriv fra styret.

Skriftlige beskjeder legges i styrets postkasse utenfor styrerommet i nr 22.

23. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Forslag om endring av eller supplement til husordensreglene må leveres skriftlig til styret. Borettslagets generalforsamling vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall.

Styret har fullmakt til å gi dispensasjon fra husordensreglene.

Erklæring om dyrehold

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
4. Jeg er inneforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen / styret vedtar.
6. Jeg erkjenner at denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

....., den /

Andelseiers underskrift:

.....

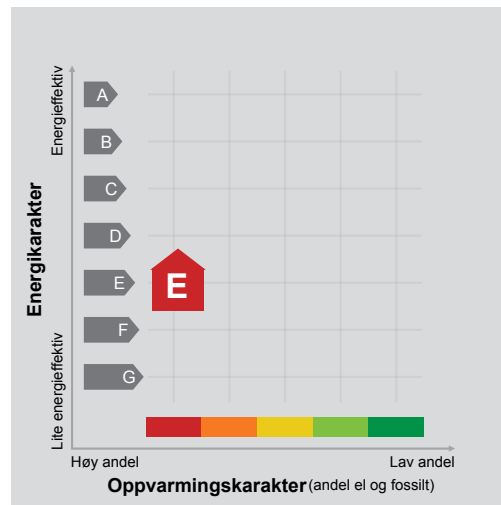
....., den /

Medeiers underskrift:

.....

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SKANSEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	1062
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	109
Bruksnummer	43
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80858973
Merkenummer	Energiattest-2025-215916
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

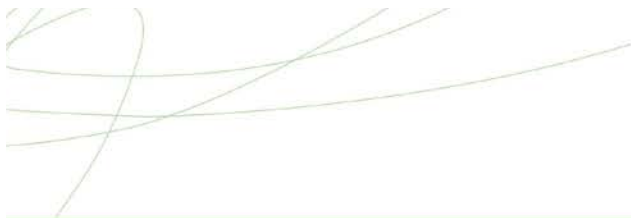
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1982

Bygningsmateriale:

BRA: 87

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Skansen terrasse 22	80858973	H0401	0	0	220
Skansen terrasse 28	80859015	H0401	0	0	247
Skansen terrasse 20	80858965	H0401	0	0	216
Skansen terrasse 26	80859007	H0401	0	0	243
Skansen terrasse 18	80858957	H0402	0	0	211
Skansen terrasse 24	80858981	H0402	0	0	238

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1982

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	35 m²
Areal tak	84 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	84 m²
Totalt BRA	87 m²
Oppvarmet luftvolum	200 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	192,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 l/h

Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmedistribusjonssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
--	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	23.3.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	77,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	28,8 kWh/år
Vifter	10,0 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,0 kWh/år
Teknisk utstyr	16,9 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	144,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 510 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	161,60 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 228 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	161,60 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 510 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	13 510 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 510 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skansen terrasse 20
1062 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christine Glasø

Oppdragsnummer:

Telefon: 911 12 086
E-post: christine.glaso@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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