

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Blanca Gravador

Mobil 991 00 168

E-post blanca.gravador@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 116 911,-
Omkostn.: Kr 110 390,-
Total ink omk.: Kr 4 477 301,-
Felleskostn.: Kr 6 398,-

Selger: Mohammad Umer Niaz
Rabia Niaz

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 118/118 kvm
Tomtstr.: 20932.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 99, bnr. 66
Snr. 154
Oppdragsnr.: 1002240321

Stor 4-roms med parkering. 2 bad/wc. 2 balkonger. Varmtvann, TV/internett ink. Utleiemulighet.

Velkommen til Tokerudberget 39 - en innholdsrik familiebolig med flott beliggenhet i skjermede omgivelser på Stovner!

Kvaliteter:

- Gjennomgående planløsning
- Parkeringsplass medfølger
- 2 store balkonger
- 2 praktiske bad/rom
- 3 gode soverom
- 1 innredet rom/omklingsrom
- Romslig stue og separat kjøkken
- Varmtvann, grunnpakke TV og internett inkludert i månedlige felleskostnader
- Ekstern bod
- Utleie tillatt

Her har man gode muligheter for å skape drømmehjemmet for hele familien. Boligen ligger i et rolig område med umiddelbar nærhet til "alt" man trenger av servicetilbud på Stovner. Bilfrie gangveier til barnehager og skoler i området. Enkel tilgang til både kollektiv transport og rekreasjonsmuligheter. Mulighet for rask overtakelse, ikke gå glipp av denne muligheten!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	24
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	93
Budskjema	104

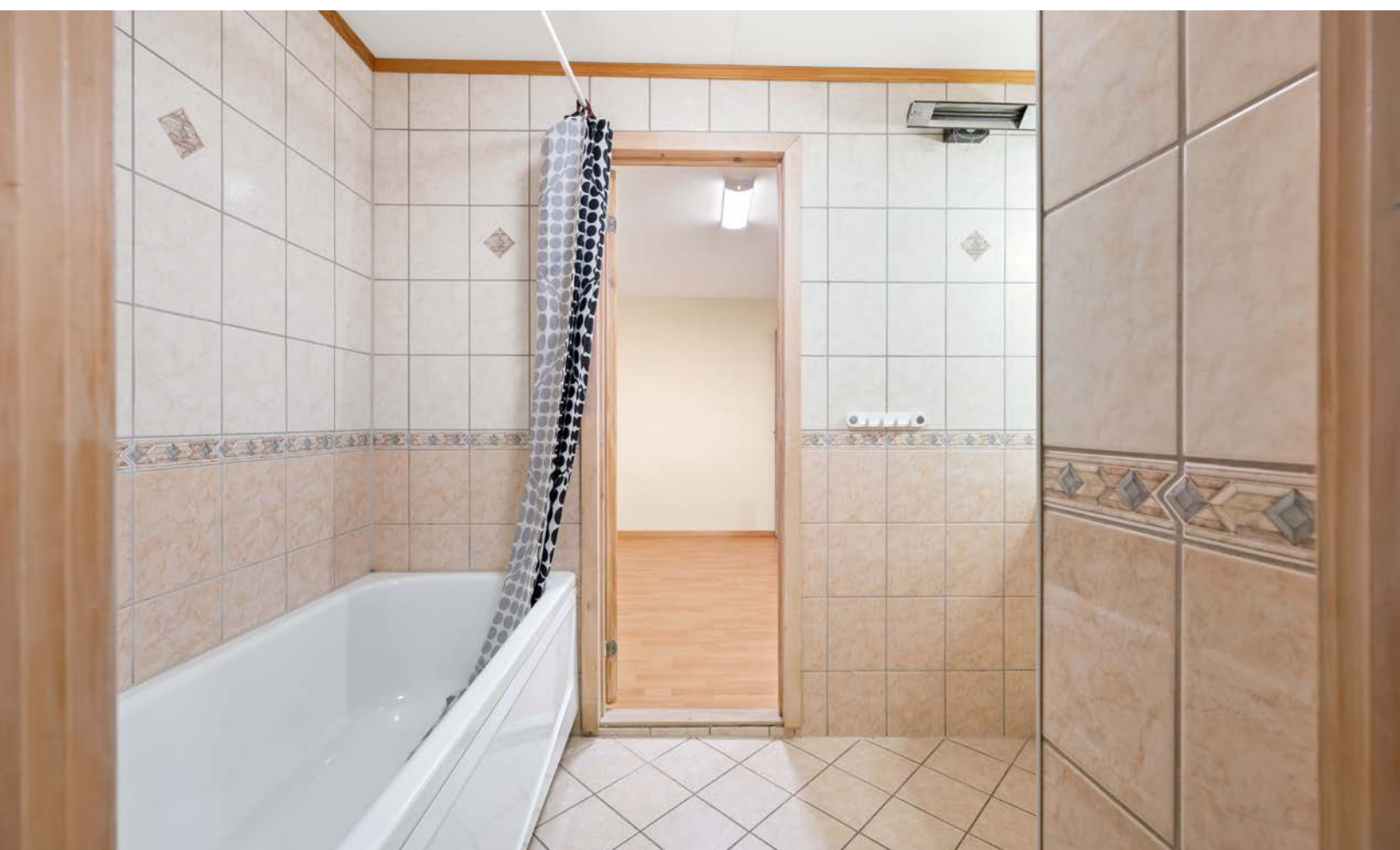
















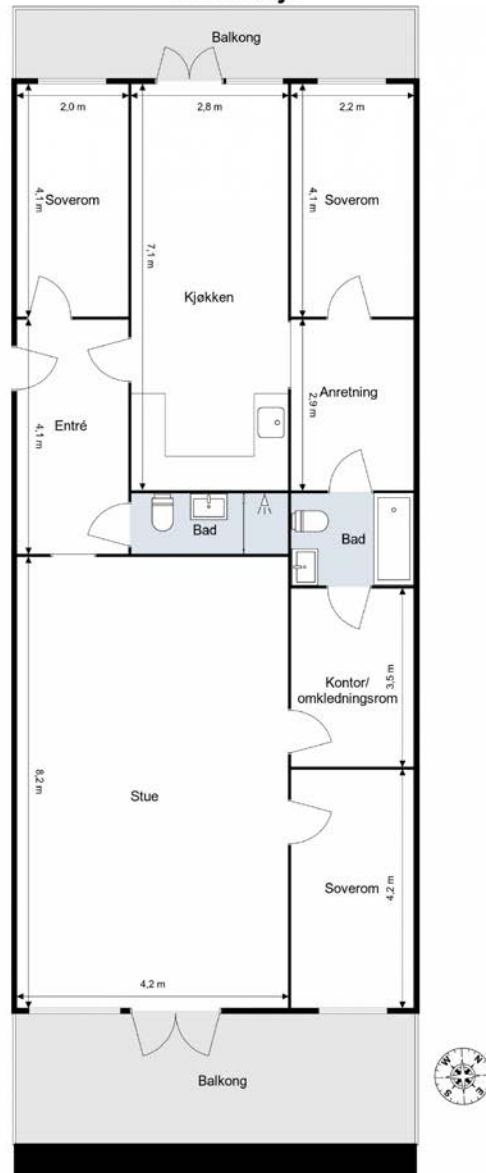








Tokerudberget 39, 0986 OSLO U. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme



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



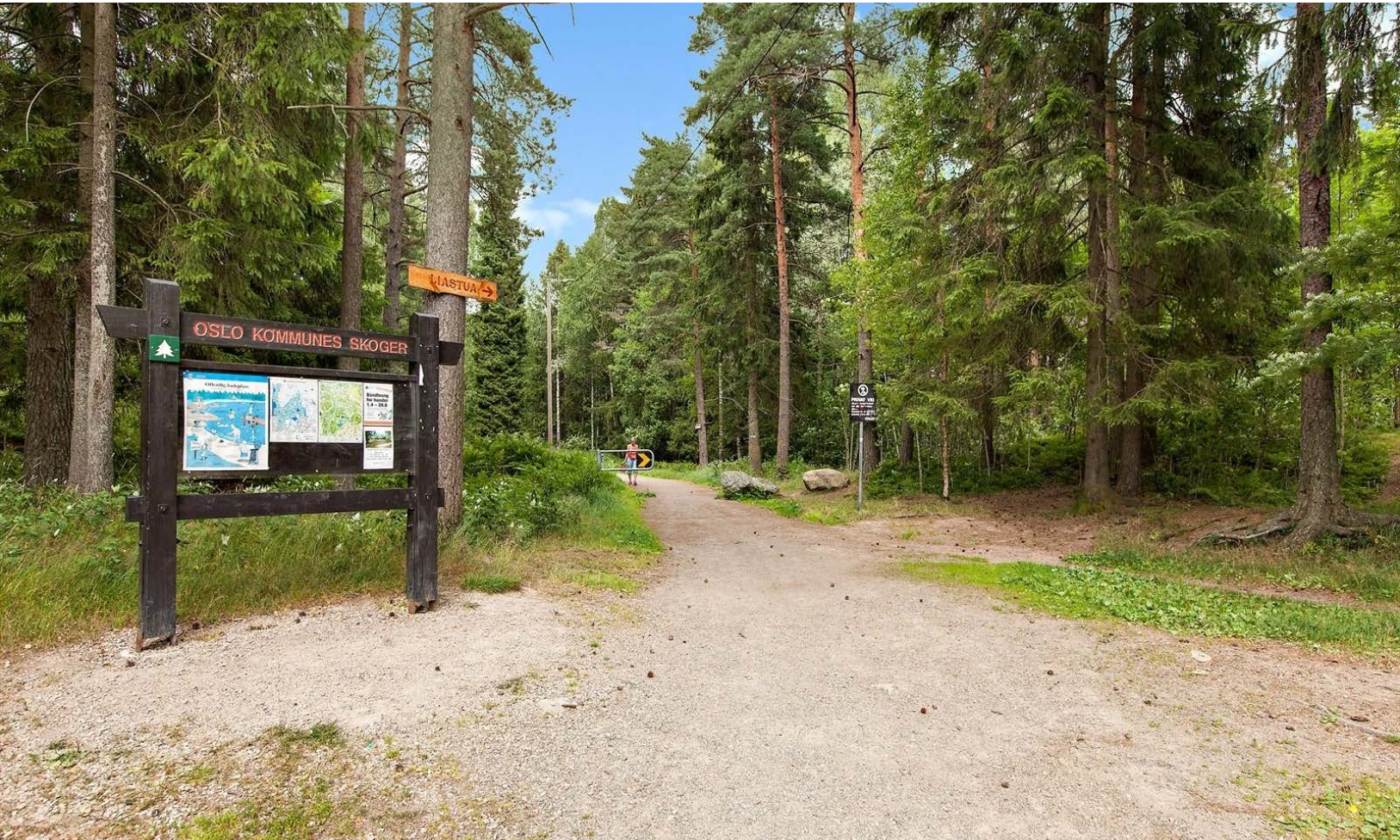












Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 118 m²

BRA totalt: 118 m²

TBA: 23 m²

Bruksareal fordelt på etasje

BRA-i: 118 m²

TBA fordelt på etasje

23 m²

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

20932.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten til sameiet er dels naturtomt og ellers pent opparbeidet med plen, beplantninger og asfalterte internveier. Det er også flere lekeplasser og flere sittegrupper som tilhører fellesarealet på tomten.

Årlig festeavgift

Kr 287 092

Festetid

Festekontrakten utløper 31.01.2062.

Opprinnelig festekontrakt er fra 1974, med nye vilkår fra 1984 og diveres påtegning fra 1987.

Regulering av festeavgift

Tokerudåsen Boligsameie betaler en årlig festeavgift på kr 287 092. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à jour med betaling av festeavgiften per i dag.

Festeavgiften ble sist regulert den 1. februar 2022. Neste regulering vil bli 1. februar 2032.

Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

Festekontrakt datert

30.12.1974.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert boligområde på Stovner øverst i Tokerudberget. Tokerudberget er et rolig og trafikkstille område, da det ligger ovenfor en blindvei med skogområde i bakkant. Uteområdene til sameiet er pent opparbeidet med plen, beplantninger, lekeplasser og sittegrupper.

Fra leiligheten har du alt du trenger innenfor et par minutters gange, enten du ønsker kort vei til dagligvarehandel, turstier innover marka eller et bredt kollektivtilbud. Det er umiddelbar nærhet til en rekke utendørsaktiviteter med både fotballbaner, volleyballbane og tennisanlegg samt turstier innover marka. Stovner senter med et bredt butikk- og servicetilbud samt kollektivknutepunkt med både t-bane og gode bussforbindelser ligger innenfor samme korte gangavstand. I nærområdet er det flere barnehager samt bilfri vei til skoler i alle trinn.

Nærhet til marka og et bredt aktivitetstilbud:

Med denne beliggenheten bor man tett på marka med en rekke tur- og løypealternativer innover i Lillomarka. Her er det gode fiske- og bademuligheter, ridentier, oppkjørte skiløyper, lysløyper, samt flere sportsstuer med servering. Liastua er en hytte Gjelleråsmarka og eies av Høybråten og Stovner IL. Både fra Tangerud, Stovner og Skillebekk går det turveier innover til Liastua. Stua driftes av klubbens seniorer, og er åpen for lett servering hver søndag. Like nedenfor Liastua ligger slalåmbakken Liabakken som er tilpasset de yngre utøvere.

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

Dagligvarehandel og servicetilbud:

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Stovner senter som inneholder både Meny og Coop Extra. Ved siden av nedgangen til T-banen ligger også Kiwi. Stovner Senter inneholder 83 butikker, 1250 parkeringsplasser og en rekke spisesteder.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Vestlisletta barnehage (1-5 år) 0.3 km

Tokerudåsen barnehage (1-5 år) 0.4 km

Tokerudtoppen barnehage (1-5 år) 0.4 km

Skoler:

Vestli skole (1-7 kl.) 1 km

Stovner skole (1-7 kl.) 1.2 km

Rommen skole (1-10 kl.) 1.3 km

Haugenstua skole (1-10 kl.) 1.5 km

Tokerud skole (8-10 kl.) 0.7 km

Stovner videregående skole 0.5 km

Skolekrets

Tokerudberget 39 sogner til Vestli skole. Elever går videre til Tokerud skole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste holdeplass:

T-bane fra Stovner (Linje 4, 5) 0.2 km

Buss fra Stovner T (Linje 5B, 5N, 64, 65, 120) 0.3 km

Tog fra Haugenstua stasjon (Linje L1) 4 km

14.4 km til Oslo S med totalt 24 ulike linjer.

Bygningssakkyndig

Kenneth Pettersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk bygget i 1972.

Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser.

Grunnmur av betong.

Etasjeskillere av betong.

Yttervegger oppført av betong og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig pusset og kledd med trekledning.

Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget).

Sammendrag selgers egenerklæring

Det er intet å bemerke i selgers egenerklærings skjema.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets underetasje og inneholder:

Entré/ gang, stue med utgang til sørøstvendt balkong på ca. 14 kvm, separat kjøkken med utgang til nordvestvendt balkong på ca. 9 kvm, 2 bad/wc, 3 soverom og 1 omkleddingsrom/innredet rom.

I tillegg disponerer leiligheten 1 kjellerbod og 1 garasje plass i felles anlegg.

Standard

ENTRÉ

Praktisk inngangsparti med god plass til å sette fra seg yttertøy og sko. Fine lagringsmuligheter i garderobeskap.

STUE

Romslig og innbydende stue med store vinduer og balkongdør som sørger for en lys og luftig atmosfære. Fine muligheter for å dele opp stuen i naturlige møbleringssoner, med plass til både sofagruppe, spise plass, øvrig møblement og stor TV om ønskelig. Fra stue er det utgang til leilighetens hovedbalkong.

BALKONG 1

Fra stuen har man en herlig sørøstvendt balkong på ca. 14 kvm med pent utsyn over nærområdet. På balkongen er det mer enn nok av plass til å innrede med flere soner og store sittegrupper, i tillegg til grill, planter og øvrig møblement.

SEPARAT KJØKKEN

Pent og praktisk kjøkken i separat løsning fra stue. Kjøkkenet har en fin utforming med god plass til både oppbevaring og matlaging. Kjøkkeninnredningen er delt inn i 2 soner. Innredning består av profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser over benkeplate. Integrert koketopp og stekeovn. Frittstående kjø- og fryseskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over kokeplass. Alle hvitevarer vil medfølge leiligheten.

BALKONG 2

Hyggelig nordvestvendt balkong på ca. 9 kvm med utgang fra leilighetens kjøkken. Balkongen kan innredes med sittegruppe, planter og pynt.

3 GODE SOVEROM

Leiligheten har 3 gode soverom med plass til både seng og garderober i alle rommene. Det største rommet har adkomst fra stue, og de 2 mindre soverommene befinner seg på hver sin side av kjøkkenet.

OMKLEDNINGSROM/INNREDET ROM

Leiligheten har et innredet rom som var opprinnelig et omkleddingsrom/walk-in closet i tilknytning til hovedsoverommet. Rommet har mange bruksmuligheter, men kan også tilbakeføres til den originale løsningen ved å fjerne vegg mellom de to rommene.

BAD 1

Hovedbadet er romslig med innredning som inkluderer wc, servant nedfelt i innredning, speil og badekar. Mekanisk avtrekk.

BAD 2

Gjestebadet er flislagt med innredning bestående av wc, servant nedfelt i innredning, speil og dushjørne med skyvedør. Mekanisk avtrekk.

TILSTANDSGRADER

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått tilstandsgrad 2 og tilstandsgrad 3.

- Forhold som har fått TG2:

* Gjestebad - Overflater vegger og himling: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

* Gjestebad - Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Gulv med udokumentert utførelse. Det mangler drensopalte i bunnlister til dusjdør, dette gjør at vannet ikke går til sluk ved en evt. lekkasje på utstyr utenfor dusjsonen. Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Installering av tett dusjkabinett anbefales. Fuger bør skiftes ut. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

* Gjestebad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Installering av tett dusjkabinett anbefales. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

* Hovedbad - Overflater vegger og himling: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Fuger bør

skiftes ut. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

* Hovedbad - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Rommet er uten sluk. Det er ført avløpsrør til sluket på gjestebadet. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

* Hovedbad - Sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

* Balkong fra stue: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

* Overflater: Det registreres sprekk i enkelte fliser på kjøkken, riss i fuger og bom (hulrom) under flere. Overflater må utbedres eller skiftes. Påregnelig med noe oppussing.

* Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder på støpejernsrør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

* Elektrisk anlegg: Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2. Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltid som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).

- Forhold som har fått TG3:

* Balkongdør, kjøkken: Balkongdøren har sprekk i dørglass. Dører med punkterte/ sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene. Kostnadsestimat: kr. 10 000 - kr. 50 000.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Telia AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Telias grunnpakke for både kabel-tv og internett er inkludert i månedlige felleskostnader.

Parkering

Det medfølger bruksrett til én garasje plass i felles garasjeanlegg og denne følger ved salg. Det betales kr. 350,- per måned i for garasjeplassen og faktureres sammen med månedlige felleskostnader.

I garasjekjeller er det montert ladenettverk for elbiler fra Grønn Kontakt. Den enkelte plassdisponent må bestille ladestasjon fra Grønn Kontakt gjennom sameiets avtale.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

76465032

Radonmåling

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Diverse**VARMTVANN**

A-konto er en delbetaling basert på forventet kostnad. Estimert forbruk og forventet strømpris legges til grunn. Avregnes etter forbruk mot innbetalt a-konto gjennom året av Techem. Måler avleses én gang i året. På slutten av måleperioden gjøres regnskapet opp med faktisk forbruk og kostnad. Differansen tilbakebetales eller innkreves.

RØR-I-RØR SYSTEM

Boligselskapet har rør-i-rør system.

Ved brudd eller mistanke om brudd, skal beboer kontakte styret.

Leverandør har gitt 30 års reklamasjonstid fra 07.01.2014 på varerørene på grunn av lavere kvalitet enn forventet.

Seksjonseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo og løsøre forsikring og evt. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av månedlige

felleskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og sameiets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med muligheter for panelovner.

Det er elektriske varmekabler i det minste badet med termostatstyring. Det er ukjent om varmekablene fungerer.

Det er montert reflektorovn i det største badet. Det er ukjent om ovnen fungerer.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 250 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene, og betales via seksjonens felleskostnader.

Info eiendomsskatt

Ingen eiendomsskatt for seksjonen pr. 2024.

Formuesverdi primær

Kr 1 362 644

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 5 178 048

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

221/39019

Felleskostnader inkluderer

Akonto varmtvann, kabel-tv/ internett (grunnpakke), vaktmestertjenester, renhold av fellesarealer, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, betjening av andel fellesgjeld, festeavgift, drift og vedlikehold m.m.

Fellekostnader fordeler seg slik:

A konto varmtvann, kr. 624,-

Felleskostnader lik deling, kr. 1 013,-

Lån 1, kr. 304,-

Vedlikehold, kr. 567,-

Dugnad, kr. 50,-

Bredbånd, kr. 21,-

Trappevask, kr. 127,-

Felleskostnader, kr. 2 079,-

Kabel-tv, kr. 263,-

Parkering, kr. 350,-

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling, samt rentenivå på sameiets gjeld.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 398

Andel Fellesgjeld

Kr 116 911

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

28.10.2024

Kommentar fellesgjeld

FELLESGJELD, KAPITALKOSTNADER OG EVENTUELL AVDRAGSFRIHET FOR SEKSJONEN

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207559288
Restsaldo: 48 548,52
Kapitalkostnader: 614,46

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207898414
Restsaldo: 57 395,34
Kapitalkostnader: 657,68

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208005359
Restsaldo: 10 967,15
Kapitalkostnader: 74,75

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 116 911,01,-, pr. dags dato.

Andel fellesformue

Kr 13 748

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Tokerudåsen Boligsameie

Organisasjonsnummer

971422823

Om sameiet

Tokerudåsen boligsameie består av 189 leiligheter fordelt på 10 oppganger i 3 blokker. Tokerudåsen har gateadressene Tokerudberget 23-41 (oddetall), 0986 Oslo.

Tokerudberget ligger sentralt i Stovner bydel, ca. 5 minutters gange fra Stovner Senter og Stovner T-banestasjon.

I marka rett bak sameiet er det sherpatrapp; Liastua som serverer bl.a. kaffe og vafler (her er det også lekeapparater i tømmer for barn samt utegym); gapahuker med benker, bål plass og utsikt nedover hele Groruddalen og over til Nesoddtangen og Asker; små vann; masse stier i ulike størrelser; og en liten, opplyst akebakke/ slalombakke med skitrekk ved Tokerud skole. Det er i tillegg kort vei til Lillomarka med flere store vann (eksempelvis Steinbruvann), Lilloseter og flere DNT hytter. Lillomarka kan nås med sykkel eller T-bane til Grorud eller Ammerud og en kort gåtur derifra.

- Sameiet ligger nært skoler for alle trinn, barnehager, idrettsarenaer, utegymmer og marka.
- Blokkene har 4(5) etasjer over bakkeplan og 2 eller 3 etasjer under bakkeplan (variere mellom blokkene). De fleste leilighetene ligger på ett plan, med unntak av leilighetene som har inngang i 4. etasje, som går over 4. og 5. etasje med trapp inne i leiligheten.
- Sameiet har garasjekjeller på bakkeplan under alle blokkene, her har vi 157 parkeringsplasser. I tillegg eier vi et garasjehus sammen med våre nabosameier, Tokerudlia og Tokerudtoppen. Dette garasjehuset er for tiden stengt i påvente av riving og nybygg av nytt garasjehus. I påvente av nytt garasjehus etterstreber vi at alle skal få sin parkeringsplass nr. 1 på sameiets tomt, enten i garasjekjeller eller utendørs. For parkeringsplass nr. 2 osv. har vi en avtale med Stovner senter som ligger rett nedenfor sameiet vårt.
- I garasjekjeller er det montert ladenettverk for elbiler fra Grønn Kontakt. Den enkelte plassdisponent må bestille ladestasjon fra Grønn Kontakt gjennom sameiets avtale. Dette kan alle med parkeringsplass i garasjekjeller gjøre.
- Sameiet har en lang og smal naturtomt med mye furutrær, bjørk og gran. Vi har de siste årene utført større og mindre oppgraderinger med fokus på estetikk og bomiljø.
- Gjennom en dedikert hagegruppe har vi etablert urbant landbruk med flere drivhus og plantet en rekke frukttrær og bærbusker. Her har vi deltakere i alle aldre, barn og eldre. Vi har også stort fokus å tilrettelegge for biologisk mangfold gjennom å plante blomster, dyrke blomsterenger og henge opp fuglekasser, fuglemater, ekornhus og ekornkasser. Tiltakene øker år for år. Sameiet har i dag et yrende dyreliv med fugler og ekorn som hopper rundt i uteområdet vårt. Vi prøver også å legge til rette for pinnsvin og generelt sett pollinerende insekter.
- Vi er stolte av å være en av vinnerne av Oslo kommunes hagepris i 2019.
- Styret i sameiet består utelukkende av seksjonseiere eller deres ektefelle/samboer/ partner eller myndige barn. Ingen innleide styremedlemmer eller leder.
- Sameiet har beboere i alle aldre og familiesituasjoner. Det er også verd å nevne at vi har opptil flere beboere som har bodd her helt siden de kjøpte leilighet her da blokkene var nye i 1972. Det føler vi taler litt om bomiljøet her hos oss.
- Sameiet har sosiale samlinger som 17.mai, dugnad (vår og høst) og julegrantenning. I disse forbindelser serveres det kaffe, brus, gløgg, småkaker, kjeks, etc. (varierer med anledningen).
- Sameiet gjennomførte betongrehabilitering på blokkenes stuefasade i 2009, og på inngangsfasaden i 2016. Vi er nå i prosessen med å undersøke omfanget av en oppussing av oppgangene.

SAKER SOM ER VEDTATT I SAMEIET

- Vinduer/balkongdører.

Plan for utskiftning av vinduer og balkongdører for å sikre etablert og forutsigbar prosess for alle. Er vindu og balkongdør eldre enn ca. 30 år, vil seksjonseieren ha anledning til å ta kontakt med styret for å få vurdert utskiftningsbehovet. Styret vil da sørge for nødvendig utskiftning dersom vurderingen tilsier det, og seksjonseieren vil ha muligheten til å betale mellomlegget for ev. oppgradering til skyvedør o.l. For de som allerede har skiftet ut til nye vinduer og balkongdører, opprettes en rimelig kompensasjonsordning, på grunn av kostnadene sameiet har spart på å ikke bekoste utskiftning av disse. Mer info følger av protokoll for ekstraordinær årsberetning datert 14.06.2024.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har 4 lån med følgende vilkår per 28.10.2024:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207559288
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 8 569 999,00
Innfrielsesdato: 30.07.2033
Type rente: Flytende rente

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207898414
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 10 132 746,00
Innfrielsesdato: 30.11.2034
Type rente: Flytende rente

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208005359
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 1 936 111,00
Innfrielsesdato: 30.05.2052
Type rente: Flytende rente

Forkjøpsrett

Det foreligger ingen forkjøpsrett i sameiet.

Oslo Kommune har forkjøpsrett i henhold til festekontrakt, men har skriftlig bekreftet at de ikke ønsker å benytte forkjøpsretten ifm. salget.

Regnskap/budsjett

Regnskap og budsjett følger dokument for "årsmøte 2024", vedlagt i salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Oslo kommune, som grunneier/ bortfester, har bekreftet per brev til megler den 04.11.2024 at den godkjenner overdragelse av festeretten til ovennevnte seksjon.

Vedtekter/husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgave.

Dyrehold

2.6. DYREHOLD (IHT. SAMEIETS VEDTEKTER)

Dyrehold skal ikke være til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved anskaffelse av dyr skal seksjonseieren sende melding til styret senest fire uker før dyret ønskes tatt hjem. Styret kan nekte anskaffelse av dyr hvis det foreligger saklig grunn for det. Hvis søkeren tidligere har hatt dyr, men overtrådt sameiets bestemmelser om dyrehold, og dette er påtalt av styret, ansees dette som saklig grunn for å nekte anskaffelse av nytt dyr.

Styret kan fastsette dyrereglement, som skal godkjennes av sameiermøtet. Styret skal gi skriftlig advarsel ved brudd på reglementet. Gjentatte brudd på dyrereglementet kan føre til at tillatelsen til å holde dyr faller bort. Det er en forutsetning for dyreholdet at loven tillater å holde dyr av den aktuelle art.

DYREREGLEMENT I TOKERUDÅSEN BOLIGSAMEIE (IHT. SAMEIETS HUSORDENSREGLER)

Dyrereglementet er å anse som utfyllende bestemmelser til vedtektene punkt 2.6. Hensikten er å gi den enkelte seksjonseier størst mulig frihet til å utnytte sin bruksrett til egen eiendom, men samtidig forhindre at dyreholdet er til sjenanse for andre beboere.

1. ANSKAFFELSE AV DYR

Ved anskaffelse av dyr som hund og katt skal det på forhånd sendes melding til styret slik som vedtektene bestemmer. Styret skal gi skriftlig begrunnelse for å nekte en seksjonseier å holde dyr. Forbudet skal være saklig begrunnet. Beboere kan anskaffe smådyr som marsvin, undulater m.v. uten å melde fra til styret. Bestemmelsen om støy og lukt, gjelder likevel tilsvarende. Det er ikke tillatt å ha smådyr fast ute på terrassen eller på bakkeplan, slik som eksempelvis fuglebur.

1. RO OG ORDEN

Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere. De alminnelige bestemmelser i vedtekter og husordensregler om ro og orden, gjelder også i forbindelse med dyrehold. Støy fra dyr må unngås.

2. LUFTING

Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område. Den som lufter dyret, må ha full kontroll over det. Mindre barn må derfor ikke slippes ut alene med dyret. Lufting skal fortrinnsvis finne sted utenfor sameiets område, og under ingen omstendigheter på områder hvor barn er i lek. Eventuelle ekskrementer skal fjernes umiddelbart. Det er ikke tillatt å la dyr gjøre sitt fornødne på terrassene eller i blomsterkassene. Det gjelder de samme regler på bakkeplan utenfor seksjonene i nederste etasje.

3. OPPDRETT

Oppdrett av dyr i seksjonene kan bare tillates seksjonsvis om det kan skje uten sjenanse for øvrige seksjonseiere. Dyreeieren har meldeplikt tilsvarende punkt 1. Styret kan nekte oppdrett som er næringspreget eller tilnærmet næringspreget.

4. BESØKENDES DYR OG DYREPASS

Det gjelder de samme regler for dyr som eies av besøkende. Ved dyrepass eller besøk av dyr som går over én (1) dag skal styret informeres om dette på forhånd.

5. KLAGER

Om styret mottar klager på dyreholdet, og styret finner klagen berettiget, skal styret påtale dette skriftlig overfor dyreeierne uten ugrunnet opphold.

6. OVERTREDELSE

Dersom styret har gitt skriftlig påtale i anledning dyreholdet, men dyreeieren ikke har etterkommet styrets krav etter 2 skriftlige advarsler, kan styret forby at seksjonseieren holder dyr. I så fall må dyret være fjernet innen rimelig tid.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes dugnad i sameiet og det bestilles avfallscontainere.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 99, bruksnummer 66, seksjonsnummer 154 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

09.12.1974 - Dokumentnr: 24435 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 90 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 11,000

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

14.12.1984 - Dokumentnr: 64696 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

PANTRETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 50,000

MED PRIORITET ETTER 80% AV FØRSTE OVERDR.SUM

SENERE ETTER 80% AV LÅNETAKST AVHOLDT ETTER

FORSIKRINGSRÅDETS REGLER

Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1974 - Dokumentnr: 24435 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:99 Bnr:66

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk, Tokerudberget 37-39-41, datert 14.01.1974.

Dagens planløsning avviker fra originale byggetegninger. Det var opprinnelig åpent mellom omkleddingsrom og soverom ved stue, men det er i dag gjort om til 2 rom. Det er etablert døråpning i omkleddingsrom til stue.

Endringene ble utført av en tidligere eier, og nåværende eier kan dermed ikke svare for tidligere forhold. Det antas at det ikke ble sendt byggemelding for endringene, og trolig ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent ovennevnte endringer i ettertid. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen og styret, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Fra sameiets styre og/eller kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, blant annet krav om tilbakeføring av byggearbeidet, krav om omsøking eller ileggelse av overtredelsesgebyr. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Tokerudberget 39 er regulert til bolig m. tilhørende anlegg, reg. best. 9070.

Eiendommen grenser til friområde.

BYGGESAKER I NÆROMRÅDET

Saksnr. 201710986. Tokerudberget 18 - Oppføring av bod.

Saksnr. 201103017. Tokerudberget 37 - 41 - Innglassing av balkonger.

Saksnr. 201103018. Tokerudberget 29 - 35 - Innglassing av balkonger.

Saksnr. 202011324. Ved Tokerudberget 23 - 41 - Riving av parkeringshus.

Saksnr. 201103020. Tokerudberget 23 - 27 - Innglassing av balkonger.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Det er mulighet for rask overtakelse om

ønskelig.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 250 000 (Prisantydning)

116 911 (Andel av fellesgjeld)

4 366 911 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

109 150 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

110 390 (Omkostninger totalt)
120 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
123 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 477 301 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 487 701 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 490 501 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 110 390

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse,

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12000,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 2800,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Blanca Gravador
Partner / Eiendomsmegler
blanca.gravador@aktiv.no
Tlf: 991 00 168





Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO
Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

11.11.2024

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Selveierleilighet
-  Tokerudberget 39, 0986 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 99, bnr. 66, snr. 154

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 05.11.2024

Rapportdato: 11.11.2024

Oppdragsnr.: 13350-2803

Referansenummer: ZD1565

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norges Takseringsforbund (NTF). Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømmer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. I 2022 ble det ansatt en takstmann og to takstfullmektiger.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1972. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2018.

Boligen har vært leid ut siden 2018. Påregnelig med noe oppussing.

Selveierleilighet - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Sørøstvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 14 m². Rekkverk av plassbygget blomsterkasse. Rekkverkshøyden ble målt til 0,60 m.

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Nordvestvendt balkong fra kjøkken i betongkonstruksjoner på ca. 9 m². Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til 1,0 m.

Boligblokk bygget i 1972. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført av betong og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig pusset og kledd med trekledning. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Himlinger med malte overflater. Vegger med brystningspanel og malt strietapet. Gulv med laminat, fliser og 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,36 m. Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Gjestebad: Himling med malte overflater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dushjørne med skyvedør. Mekanisk avtrekk.

Hovedbad: Himling med malte overflater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speil og badekar. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser over benkeplaten. Integriert koketopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Elektrisk oppvarming med muligheter for panelovner. Varmekabler i det lille bad med termostatstyring og en veggmontert reflektorovn i det store badet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

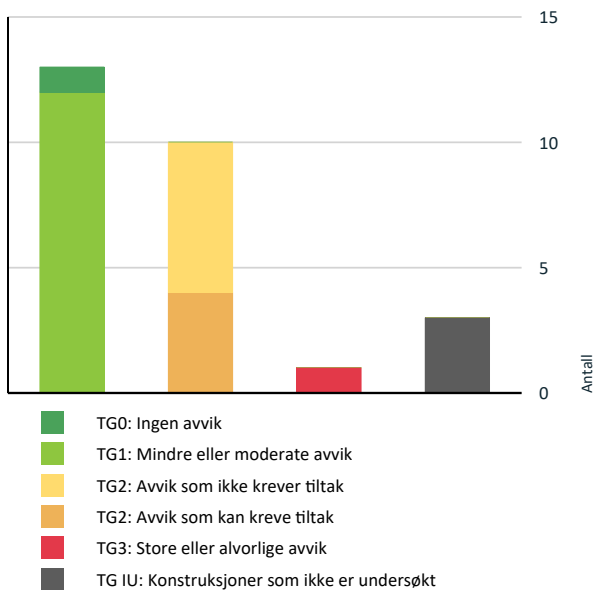
[Gå til side](#)

Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Avviket gjelder inn-/utgang fra omkleddingsrommet, det er endret fra å gå direkte inn på soverommet til å bli inn i stuen.

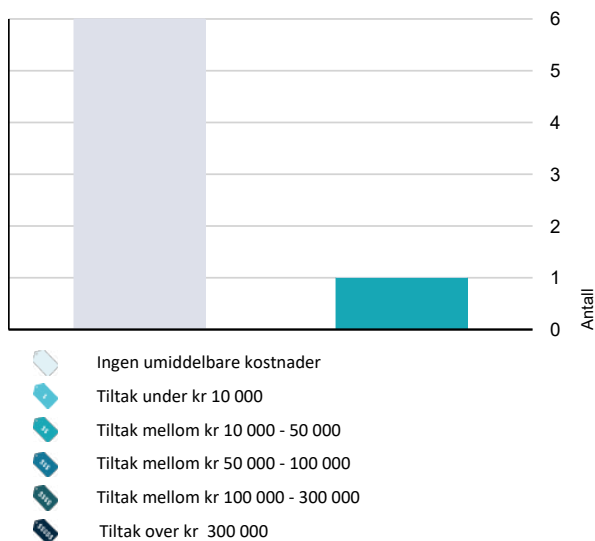
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkongdør, kjøkken [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > gjestebad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > hovedbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Underetasje > gjestebad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > hovedbad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > hovedbad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > hovedbad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkong fra stue [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Underetasje > gjestebad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > gjestebad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1972

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2005.

- Det opplyses i tidligere salgsoppgave at vinduer ble skiftet i 2006.

TG 3 Balkongdør, kjøkken

2-fløyet balkongdør med 2-lags isolerglass, fra 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Balkongdøren har sprekk i dørglass.

Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags isolerglass, fra 2005.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt balkong fra kjøkken i betongkonstruksjoner på ca. 9 m². Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til 1,0 m.

TG 2 Balkong fra stue

Sørøstvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 14 m². Rekkverk av plassbygget blomsterkasse. Rekkverkshøyden ble målt til 0,60 m.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Terrassen er sikret med ca. 0,6 m høy blomsterkasse. Åpning under blomsterkassen på over 10 cm.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1972. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført av betong og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig pusset og kledd med trekledning. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget).

INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Himlinger med malte overflater. Vegger med brystningspanel og malt strietapet. Gulv med laminat, fliser og 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,36 m.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det registreres sprekke i enkelte fliser på kjøkken, riss i fuger og bom (hulrom) under flere.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Påregnelig med noe oppussing.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

1 TG IU Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

VÅTROM

UNDERETASJE > GJESTEBAD

Generell

Himling med malte overflater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dushjørne med skyvedør. Mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > GJESTEBAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte overflater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger med udokumentert utførelse. Det er direkte vannpåkjenning på overflatene, noe som anses som en risiko med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

UNDERETASJE > GJESTEBAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Gulv med udokumentert utførelse. Det mangler drensspalte i bunnlist til dusjdør, dette gjør at vannet ikke går til sluk ved en evt. lekkasje på utstyr utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Fuger bør skiftes ut.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > GJESTEBAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speil og badekar.

UNDERETASJE > GJESTEBAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > GJESTEBAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2024

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

UNDERETASJE > HOVEDBAD

Generell

Himling med malte overflater. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speil og badekar. Mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte overflater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

UNDERETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Rommet er uten sluk. Det er ført avløpsrør til sluket på gjestebadet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

UNDERETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

UNDERETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speil og badekar.

UNDERETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > HOVEDBAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2024

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser over benkeplaten. Integrert koketopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over kokeplass.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgraden settes av hensyn til alder på støpejernsrør.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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.

Ukjent

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 Eier opplyser at det har vært en elektriker inne å skiftet noe lamper. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er det 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 Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltid som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

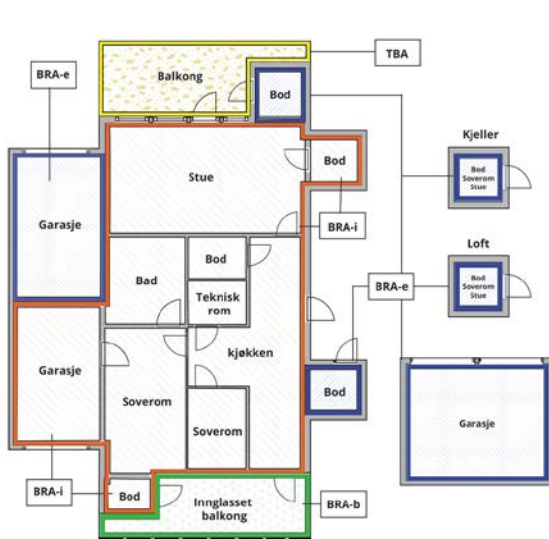
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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

Selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	118			118	23
SUM	118				23
SUM BRA	118				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, 3 soverom, Grov kjøkken/anretning, gjestebad, hovedbad, kontor/omklingsrom, kjøkken, og stue		

Kommentar

Fellesareal:

Det medfølger en bod i kjelleretasje og en garasje plass i felles garasjeanlegg.

Bod og garasje plass er ikke kontrollert av takstmann som følge av manglende adkomst på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avviket gjelder inn-/utgang fra omklingsrommet, det er endret fra å gå direkte inn på soverommet til å bli inn i stuen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Eier opplyser at det har vært en elektriker inne å skiftet noen lamper. Det er ikke sendt dokumentasjon på dette.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	118	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2024	Kenneth Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	99	66		154	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet

Adresse

Tokerudberget 39

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, gjelder feste: Mohammad Umer Niaz og Rabia Niaz

Boligselskap

Tokerudåsen Boligsameie

Eierandel

221 / 39019

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning,
telefon 02333

Organisasjonsnr

971422823

Felles formue

Kr. 13 748 31.12.2023

Felles gjeld:

Kr. 116 911 28.10.2024

Siste hjemmelovergang

År

2018

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	76465032			

Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Meglerinfo			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZD1565>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002240321	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rabia Niaz	Mohammad Umer Niaz
Gateadresse	
Tokerudberget 39	
Poststed	Postnr
OSLO	0986
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn <input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn <input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1002240321

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Husordensregler for Tokerudåsen boligsameie

YTRE ORDEN

1. Kjøring på sameiets område må bare skje etter spesiell tillatelse, eller for nødvendig av- og pålessing. Av hensyn til barnas sikkerhet må slik kjøring foregå med svært moderat fart. Parkering på sameiets område er ikke tillatt uten spesiell tillatelse, dette gjelder også campingvogner og tilhengere. Gjester skal parkere i gjestegarasjen. For motorsykler og mopeder gjelder de samme regler som for bil.
2. Ingen må tilsøple uteområdene, og beboerne plikter å verne om plener og ytre anlegg. Det er ikke tillatt å bruke musikkanlegg på sameiets område uten spesiell tillatelse. Etter kl. 22.00 skal det være ro på sameiets fellesarealer, både uteområdet og inne. For bomberommet gjelder egne regler.
3. Vestibyer, trappeoppganger og felles kjellerrom må ikke tilsøples. Barnevogner kan parkeres i 1. etg., mens sykler og andre sportsgjenstander henvises til boder eller spesielle rom, anvist av styret.
4. Opphold og lek i oppgangene skal unngås. Dette inkluderer bruk av sykler, rullebrett, rulleskøyter og lignende.
5. Det er ikke anledning til å sette fra seg sko, skohyller eller andre former for hyller/skap i oppgang.
6. Søppel må pakkes i poser i henhold til renovasjonsetatens føringer. Søppelposer må knyttes godt igjen med dobbel knute før det legges i søppelnedkast.
7. Hvis tøy skal tørkes på terrassen, må det benyttes lave tørkestativer. Snorer og stativer er ikke tillatt over terrassekassehøyde.
8. Søppel og bildekk/felger skal ikke hensesettes på terrasser eller uteområde. Det er heller ikke tillatt å bruke disse områdene som bod/lager eller å plassere hvitevarer på disse områdene.
9. Terrassekasser må ikke vannes på en slik måte at det spruter jord eller vann ned til naboene under. Ved snørydding av terrassene skal man sikre seg at personer ikke oppholder seg nedenfor. Snøen skal kastes helt ned og ikke ned på andre terrasser. Sluk og avløpsrenner på terrassene må til enhver tid holdes åpne og rene, slik at det ikke kan oppstå oversvømmelser. Seksjonseier kan gjøres ansvarlige for skader som oppstår på grunn av manglende avløp.
10. Det er ikke tillatt med kullfyrte griller, inkludert engangsgriller, på terrasser og i hager. Gass- og elektriske griller tillates.
11. Maling av vegger må kun gjøres med gjeldende farger og følge standard fargekoding.

12. Det er forbudt for beboere og seksjonseiere å mate fugler og dyr på sameiets uteområder og seksjonenes balkonger/terrasser.
13. Markiser skal holdes i helhetlig stand, defekte markiser eller markiser med hull skal fjernes/byttes.
14. Det er ikke tillatt å kaste sigarettneiper og annen søppel ut fra terrassene.
15. Alle plikter å holde inngangsdørene til oppgangene og kjellerrom lukket og låst til enhver tid.

INDRE ORDEN

16. Beboerne plikter å holde sin leilighet i fullverdig stand. Enhver seksjonseier må selv erstatte eventuelle skader på eiendommen som oppstår p.g.a. manglende vedlikehold, f. eks. ved vannlekkasjer fra utette badrom. Samme erstatningsansvar gjelder for skader som måtte oppstå som følge av bruk av vaskemaskin/oppvaskmaskin eller andre tekniske innretninger. Søppel- og matavfall m.m. må ikke tømmes i toalett og avløp.
17. Alle plikter å holde forbruket av varmtvann på et rimelig nivå.
18. På grunn av den bygningsmessige konstruksjon er det ikke tillatt å spikre eller feste skruer i det nedsenkede taket foran vinduene.
19. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i leiligheten. Søn- og helligdager til kl. 09.00. I denne tid må det ikke musiseres eller spilles høy musikk. Høytalere skal innstilles slik at de sjenerer naboene minst mulig. Ved helt spesielle anledninger (maks. 1-2 ganger pr. år) hvor det kan forventes høyt lydnivå utover midnatt skal innehaverne av de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Det må ikke musiseres eller drives musikkøvelser i mer enn tre timer daglig. Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Banking, boring eller lignende må ikke utføres etter kl. 21.00, ikke lørdager etter kl.18 og ikke på søn- og helligdager.
20. Røyking, sveising, lodding og bruk av åpen flamme er forbudt i oppgangene.
21. Oppdages det skadedyr i seksjonen eller i fellesareal skal dette straks meldes til styret. Seksjonseier pålegges å sørge for forskriftsmessig utrydding av skadedyr i egen seksjon. Styret har tilsvarende ansvar for fellesareal.

BODROM

22. Den som disponerer bod er ansvarlig for at boden til enhver tid er rengjort og låst. Skader og behov for utbedringer skal meldes til styret. Styret skal sørge for at ubrukte boder holdes låst.

23. Avfall, søppel eller tilsvarende skal ikke oppbevares i boden.
24. Røyking, sveising, lodding og bruk av åpen flamme er forbudt i bod og bodrom.
25. Unødvendig opphold i bod og bodrom er ikke tillatt.
26. Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i bodrom. Styret skal fjerne gjensatte gjenstander.
27. Det er ikke tillatt å endre konstruksjonen av boden, eller å dekke til åpninger i boden, dette av brannhensyn.

GARASJEKJELLER

28. Opphold i garasjekjeller er begrenset til adkomst til og fra kjøretøyet.
29. Unødig oppstart av biler, samt tomgangskjøring, er forbudt av hensyn til faren for kullosforgiftning.
30. Bilvask og bilreparasjoner er ikke tillatt i garasjekjeller.
31. Røyking, sveising, lodding og bruk av åpen flamme er forbudt i garasjekjeller.
32. Uvedkommende skal ikke gis tilgang til garasjekjeller.
33. Det er ikke tillatt å sette fra seg noen form for gjenstander i garasjen. Utover selve kjøretøyene (biler, motor- og tråsykler med tilhørende hjelm o.l) er det kun tillatt med fire (4) dekk pr parkeringsplass, disse skal henge på veggen. Dette av hensyn til brannfare. Styret skal fjerne hensatte gjenstander i garasjen uten forvarsel. Dette gjøres på plassdisponentens regning.
34. Alle brukere skal gjøre seg kjent med tilgjengelige slökkemidler.

KLAGING PÅ BRUDD PÅ VEDTEKTENE OG HUSORDENSREGLENE

35. Når det er mulig skal den som skal klage over et forhold i første omgang rette klagen direkte til den det klages over.
36. Klaging i form av bankelyder og uro er ikke tillatt.
37. Henvendelse til styret i anledning brudd på vedtektene eller husordensreglene skal skje skriftlig, med referanse til seksjonsnummeret det klages over samt en detaljert beskrivelse over forholdet. Klager innlevert anonymt eller muntlig behandles ikke. Styret plikter å holde klageren anonym overfor den det klages over, så langt det lar seg gjøre.

NB! Seksjonseieren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans/hennes husstand, leietaker

eller andre personer som han/hun har gitt adgang til seksjonen. Erstatningsplikten gjelder også skader som påføres eiendommen.

VEDLEGG 3

DYREREGLEMENT I TOKERUDÅSEN BOLIGSAMEIE

Dyrereglementet er å anse som utfyllende bestemmelser til vedtektene punkt 2.6. Hensikten er å gi den enkelte seksjonseier størst mulig frihet til å utnytte sin bruksrett til egen eiendom, men samtidig forhindre at dyreholdet er til sjenanse for andre beboere.

1. ANSKAFFELSE AV DYR

Ved anskaffelse av dyr som hund og katt skal det på forhånd sendes melding til styret slik som vedtektene bestemmer. Styret skal gi skriftlig begrunnelse for å nekte en seksjonseier å holde dyr. Forbudet skal være saklig begrunnet. Beboere kan anskaffe smådyr som marsvin, undulater m.v. uten å melde fra til styret. Bestemmelsen om støy og lukt, gjelder likevel tilsvarende. Det er ikke tillatt å ha smådyr fast ute på terrassen eller på bakkeplan, slik som eksempelvis fuglebur.

1. RO OG ORDEN

Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere. De alminnelige bestemmelser i vedtekter og husordensregler om ro og orden, gjelder også i forbindelse med dyrehold. Støy fra dyr må unngås.

2. LUFTING

Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område. Den som lufter dyret, må ha full kontroll over det. Mindre barn må derfor ikke slippes ut alene med dyret. Lufting skal fortrinnsvis finne sted utenfor sameiets område, og under ingen omstendigheter på områder hvor barn er i lek. Eventuelle ekskrementer skal fjernes umiddelbart. Det er ikke tillatt å la dyr gjøre sitt fornødne på terrassene eller i blomsterkassene. Det gjelder de samme regler på bakkeplan utenfor seksjonene i nederste etasje.

3. OPPDRETT

Oppdrett av dyr i seksjonene kan bare tillates seksjonsvis om det kan skje uten sjenanse for øvrige seksjonseiere. Dyreeieren har meldeplikt tilsvarende punkt 1. Styret kan nekte oppdrett som er næringspreget eller tilnærmet næringspreget.

4. BESØKENDES DYR OG DYREPASS

Det gjelder de samme regler for dyr som eies av besøkende. Ved dyrepass eller besøk av dyr som går over én (1) dag skal styret informeres om dette på forhånd.

5. KLAGER

Om styret mottar klager på dyreholdet, og styret finner klagen berettiget, skal styret påtale dette skriftlig overfor dyreeierne uten ugrunnet opphold.

6. **OVERTREDELSE**

Dersom styret har gitt skriftlig påtale i anledning dyreholdet, men dyreeieren ikke har etterkommet styrets krav etter 2 skriftlige advarsler, kan styret forby at seksjonseieren holder dyr. I så fall må dyret være fjernet innen rimelig tid.

Tokerudåsen Boligsameie

Tokerudberget 39

0986 Oslo

Tlf. 93 06 78 67 (styrets telefon)

styret@tokerdudberget.no



BESTILLING AV SKILT:

BESTILLING AV SKILT TIL SNR.:

ADRESSE :

BESTILLING AV NAVNESKILT TIL RINGETABLÅET:

NAVN LINJE NR. 1 :

NAVN LINJE NR. 2 :

BESTILLING AV NAVNESKILT TIL POSTKASSE:

NAVN LINJE NR. 1 :

NAVN LINJE NR. 2 :

NAVN LINJE NR. 3 :

NAVN LINJE NR. 4 :

NAVN LINJE NR. 5 :

BESTILLER:

NAVN:

SEKSJONSNR:

ADR:

TLF:

MAIL:

Vennligst send utfylt skjema til:

Tokerudåsen Boligsameie

styret@tokerdudberget.no

Med vennlig hilsen

TOKERUDÅSEN BOLIGSAMEIE

v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS

Minda Grodås Christiansen

Saksbehandler

VEDTEKTER FOR SAMEIET TOKERUDÅSEN BOLIGSAMEIE

Sist endret 24.april 2023

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Tokerudåsen Boligsameie, og har gårdsnummer 99 og bruksnummer 66 i Oslo kommune, adresse Tokerudberget 23-41. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14. desember 1984.

Sameiet består av 189 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn én boligseksjon i Tokerudåsen boligsameie. Unntak gjelder Tokerudåsen Boligsameie, Staten, fylkeskommune og kommuner, som kan til sammen erverve inntil 10 % av boligseksjonene.

Med unntak av Tokerudåsen Boligsameie, Staten, fylkeskommune og kommuner er det ved kjøp kun fysiske personer som kan være seksjonseiere.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Erverv og utleie av seksjon må meldes til styret for godkjenning. Godkjenning kan kun nektes på saklig grunnlag.

Seksjonseier som har annen postadresse enn sin seksjon i sameiet skal underrette både styret og forretningsfører om sin postadresse.

Nye seksjonseiere blir ikke godkjent som seksjonseiere så lenge fellesutgiftene for seksjonen ikke er oppgjort i forbindelse med eierskifte, eller så lenge deres

kontaktinformasjon herunder, telefonnummer og ev. e-postadresse er meldt inn til styret og forretningsfører.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Seksjonseier plikter å holde styret og forretningsfører oppdatert ved endring i telefonnummer og e-postadresse.

Seksjonseier forplikter seg ved utleie til å gjøre leietakeren oppmerksom på vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Alle skal ha lik type navneskilt på ringeklokkeblå og postkasse. Seksjonseier er ansvarlig for å bestille og bekoste korrekt navneskilt for både ringeklokkeblå, postkasse og inngangsdør. Dette gjelder også seksjonseier som leier ut sin seksjon. Seksjonseier sender skriftlig melding om bestilling av nye skilt til styret. Hjemmelagde og egenbestilte skilt av enhver type tillates ikke. Ved mangel av bestilling skal styret bestille skilt i henhold til eventuell hjemmelagde/egenbestilte skilt.

Seksjonseier plikter å registrere alle medboere og leietakere i det digitale verktøyet som sameiet til enhver tid bruker.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal. Regler om garasje

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Seksjonseiere har krav på å få tildelt én (1) vilkårlig bod i seksjonens oppgang. Seksjonseiere som ønsker å få tildelt bod, uten å disponere bod fra før, har fortrinnsrett til å få disponere én (1) bod foran seksjonseiere som allerede har leid ekstra bod(er). Styret har rett til å avslutte leieforholdet overfor seksjonseier som leier ekstra bod(er). Oppsigelsestiden er én (1) måned fra skriftlig melding om oppsigelse er mottatt av styret. Påbegynt måned må betales fullt ut. Utleie av bod er kun tillatt som del av utleie av seksjonen denne har tilknytning til. Det er ikke tillatt å leie ut bod separat.

Seksjonseiere har krav på å få tildelt én (1) vilkårlig garasjeplass til bil nr. 1 dersom innskudd er innbetalt. Seksjonseiere som ikke har betalt innskudd kan ikke kreve å disponere garasjeplass i sameiet. Seksjonseiere som har innbetalt innskuddet, har fortrinnsrett til leie av én (1) garasjeplass foran seksjonseiere som allerede har leid

ekstra garasjeplass(er). Styret har rett til å avslutte leieforholdet overfor seksjonseier som leier ekstra garasjeplass(er). Oppsigelsestiden er én (1) måned fra skriftlig melding om oppsigelse er mottatt av styret. Påbegynt måned må betales fullt ut. Utleie av garasjeplass er kun tillatt som del av utleie av seksjonen denne har tilknytning til. Det er ikke tillatt å leie ut garasjeplass separat.

Seksjonseiere med store biler, eller som av andre grunner har behov for mer enn en vanlig garasjeplass, vil så lenge det er store plasser tilgjengelig, få anvist en stor parkeringsplass av styret. Seksjonseier er da pliktig å betale dobbel leie for denne plassen. Dobbelt leie gjelder ikke personer som har fått utstedt offentlig HC-kort.

Tokerudåsen boligsameie, Tokerudtoppen sameie og Tokerudlia boligsameie eier i fellesskap garasjebygget, som er bygget på gnr. 99 bnr. 66 festet av Tokerudåsen boligsameie. Garasjebygget eies i fellesskap av de tre sameiene, i et tingsrettslig sameie. Garasjehuset ble bygget samtidig med terrasseblokkene og var en forutsetning for at Oslo kommune skulle godkjenne utbyggingen. Sameiene kan følgelig verken selge eller oppløse fellesgarasjen.

De tre sameiene er i fellesskap ansvarlig for garasjehuset, dette gjelder alle forhold tilknyttet garasjehuset herunder bl.a. drift, vedlikehold og fornyelse/påkostninger.

Utgiftene tilknyttet garasjebygget fordeles i henhold til etablert praksis eller etter avtale der avtale foreligger.

Ladepunkt for elektriske kjøretøy anlegges i regi av styret. Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass kan bestille ladepunkt via skriftlig henvendelse til styret. Kostnader dekkes av seksjonseier.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold skal ikke være til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved anskaffelse av dyr skal seksjonseieren sende melding til styret senest fire uker før dyret ønskes tatt hjem. Styret kan nekte anskaffelse av dyr hvis det foreligger saklig grunn for det. Hvis søkeren tidligere har hatt dyr, men overtrådt sameiets bestemmelser om dyrehold, og dette er påtalt av styret, ansees dette som saklig grunn for å nekte anskaffelse av nytt dyr.

Styret kan fastsette dyrereglement, som skal godkjennes av sameiermøtet. Styret skal gi skriftlig advarsel ved brudd på reglementet. Gjentatte brudd på dyrereglementet kan føre til at tillatelsen til å holde dyr faller bort. Det er en forutsetning for dyreholdet at loven tillater å holde dyr av den aktuelle art.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Utgifter som klart er like uansett leilighetenes størrelse fordeles likt mellom seksjonseierne, eksempelvis ringeklokker, fiber, stigeledninger og trappevask. Dette gjelder også kostnader i tilknytning til garasjehuset.

Sameiet har felles varmtvannslevering til alle seksjonene. Seksjonseierne er ansvarlig for varmtvannsforbruket i sine respektive seksjoner. Dette gjennomføres ved avlesing og avregning av det årlige forbruket. Varmtvannsregnskapet følger regnskapsåret. Inkludert i avregningen medtas den enkelte seksjonseiers månedlige a konto innbetalinger til varmtvann. Dette beløpet innkreves sammen med den månedlige fellesutgiften.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et a kontobeløp som fastsatt av styret for å dekke seksjonens andel av felleskostnadene. A kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Det månedlige a kontobeløpet skal innbetales innen månedlig i henhold til faktura utstedt av foretningsfører.

Ved forsinket betaling ilegges forsinkelsesrente frem til betaling skjer.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

I tillegg har sameiet tinglyst pantesikkerhet i hver seksjon for mislighold fra den enkelte sameier. Pantesikkerheten har prioritet etter 80 % av lånetakst.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- A. inventar
- B. utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- C. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- D. skap, benker, innvendige dører med karm
- E. listverk, skillevegger, tapet
- F. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- G. vegg-, gulv- og himlingsplater
- H. rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- I. vinduer, balkongdører og inngangsdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Vedlikehold av fellesarealer, terrasser, boder, blomsterbed m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

Terrasser og verandaer (unntatt toppetasje, midt-terrasser, inngangside) er å betrakte som ytre rom som hører leiligheten til og de dekkes dermed av seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Denne vedlikeholdsplikten gjelder bl.a. overflatebehandling av vegger, vinduskarmer, gulv og tak. Tilsvarende vedlikeholdsplikt påhviler også de seksjonseiere som har leiligheter med direkte utgang til bakkeplan i en avstand på en og en halv meter. Vedlikehold av terrasseplattning, samt stell av beplantning på bakkeplan påhviler tilhørende seksjon.

De seksjonseiere som har bygget ut bod eller rom på sine terrasser er ansvarlig for innvendig- og utvendig vedlikehold av denne.

Seksjonseierne er ansvarlig for at beplantning i terrassekassene og på bakkeplan ikke er til sjenanse for naboene, og at beplantningen herunder også røtter heller ikke medfører fare for skade. Plantene må ikke være høyere enn en og en halv meter (1,5 m).

5.3. Bygningsmessige arbeider ol.

Utskifting av hovedinngangsdør inn til den enkelte seksjonen, vinduer, balkongdører, endring av fasadekledning, utskifting av gulvbelegg på terrasser, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10, 2.3 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Det er ikke tillatt å montere paraboler og andre antenner i sameiet. Dette inkluderer fasaden, terrasser og på bakkeplan. Det samme gjelder varmepumper og andre lignende installasjoner.

Det er ikke tillatt å koble avtrekk fra kjøkkenventilator til sameiets ventilasjonssystem. Kjøkkenventilator med kullfilter skal benyttes. Det er heller ikke tillatt å lede kjøkkenavtrekk ut i friluft på terrassene.

Terrasser der det blir montert glass for vindavskjerming (innglassede terrasser) er fortsatt uteareal, og kan ikke omarbeides og isoleres i den hensikt å benytte terrassen som inneareal. Alle som i fremtiden ønsker å montere vindavskjerming på terrassen må forholde seg til den godkjente byggemelding. Det er kun den forhåndsgodkjente typen eller en lik (identisk) type som kan settes opp. Alle kostnader tilknyttet innglassingen må bekostes av seksjonseier. Herved også senere vedlikehold og fornyelse og eventuelle skader som måtte oppstå. Alle som setter opp innglassing, i henhold til eksisterende godkjennelse, skal betale et etableringsgebyr til sameiet på kr 2000, som dekker utlegg tilknyttet arkitektonorar og kommunale gebyrer. Hvis seksjonseier selv må besørge eventuell innhenting av nødvendige offentlige godkjennelser, må kostnadene tilknyttet dette bekostes av den berørte seksjonseier. Det er ikke tillatt å henge opp vanlige gardiner på de innglassede terrassene. Det må i stedet brukes ensartet solavskjerming som leveres av innglassingsentreprenør. Solavskjermingen skal være godkjent av styret.

Det er ikke tillatt å koble oppvaskmaskiner og vaskemaskiner til varmtvannsanlegget.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

6.3 Overvåkningskamera

Sameiet kan ha kameraovervåkning på sameiets fellesareal, inkludert uteområde.

Bruken skal være rettet mot skadeverk, hærverk, forsøpling, og andre HMS-forhold. Hensikten skal både være preventiv, samt for oppfølging av eventuelle forhold som blir avdekket.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- A. behandle styrets årsberetning
- B. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- C. velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- A. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- B. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- C. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- D. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

E. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven [§ 20 annet ledd](#) annet punktum.

F. endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- A. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- B. oppløsning av sameiet
- C. tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- D. tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av

innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- A. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- B. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- C. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- D. pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ [38](#) (pålegg om salg) og [39](#) (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha fem medlemmer, og tre varamedlemmer. Hvis det er mulig skal styret ha minst to representanter fra hver blokk.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Ellers fordeler styret ansvarsområdene selv, inkludert nestleder.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmene tjenestegjør i ett år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Som styremedlemmer og vararepresentanter kan bare velges seksjonseiere eller deres ektefelle/samboer, samt myndige barn.

Styremedlemmer eller vararepresentanter som avhender sine seksjoner, må samtidig tre ut av styret.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

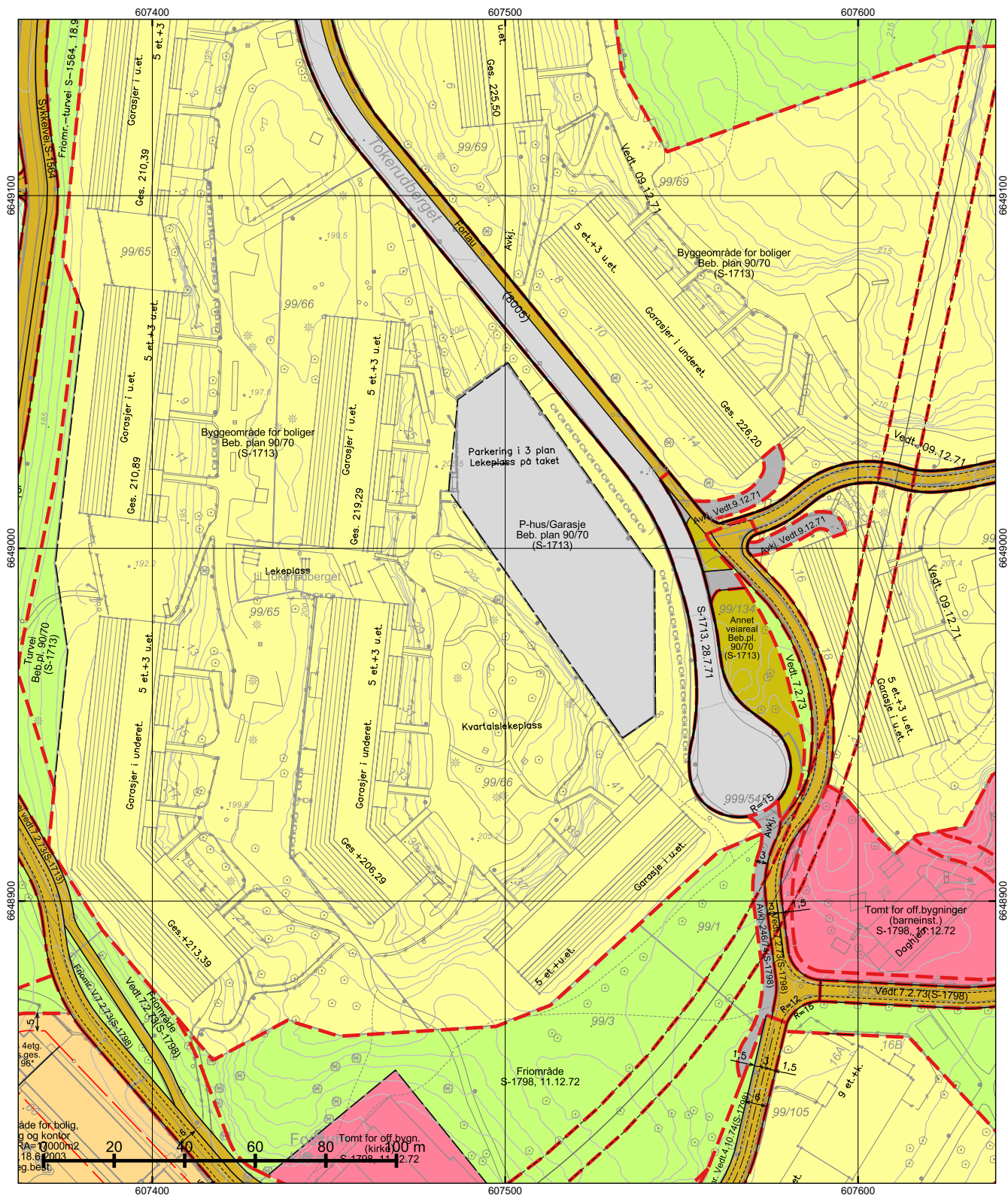
Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 11.11.2024
 Bruker: nika
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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











PlottID/Best.nr: 325236/ 86501187	Deres ref.: 13229/ BLGR@MSAKTV
Adresse: TOKERUDBERGET 39	Kommentar:
Gnr/Bnr: 99/66	

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


Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	163 - Kirke m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

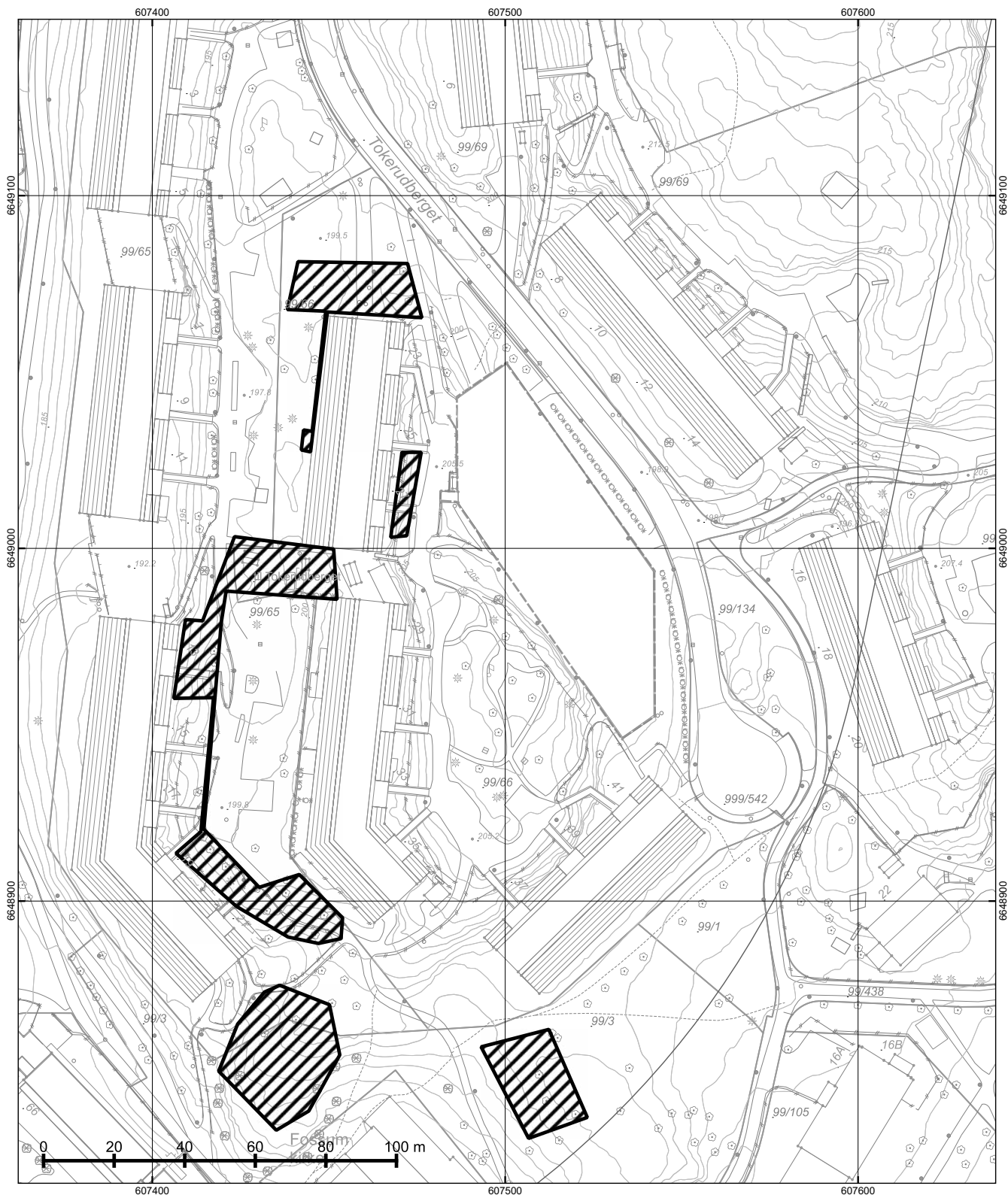
	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Grense for bebyggelse

 Beregnet senterlinje veg

 Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 11.11.2024
 Bruker: nika
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Naturmangfold	
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 325236/ 86501187	Deres ref.: 13229/ BLGR@MSAKTV
Adresse: TOKERUDBERGET 39	Kommentar:
Gnr/Bnr: 99/66	

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 11.11.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 325236/86501187
 Deres ref.: 13229/ BLGR@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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


Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

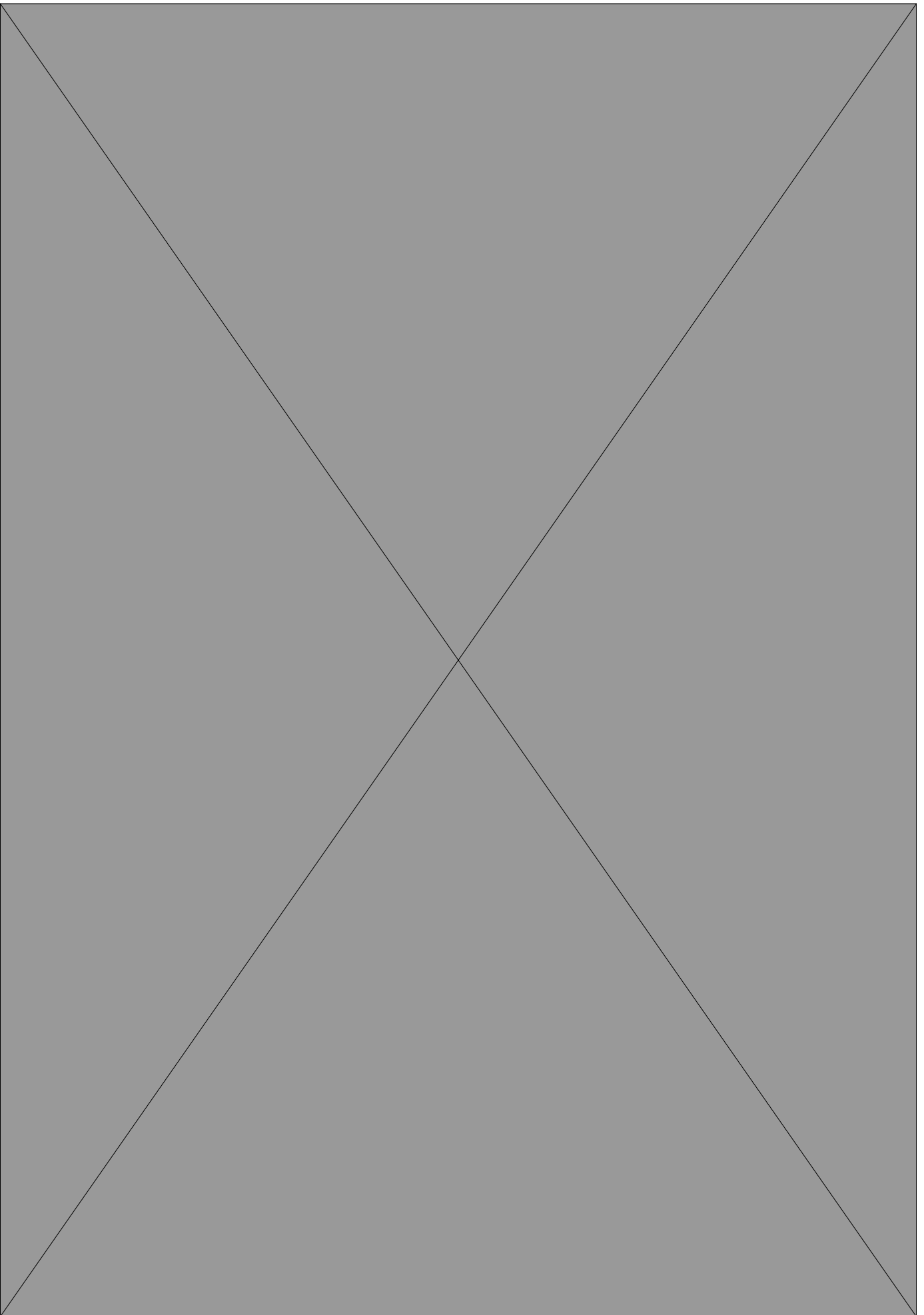
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

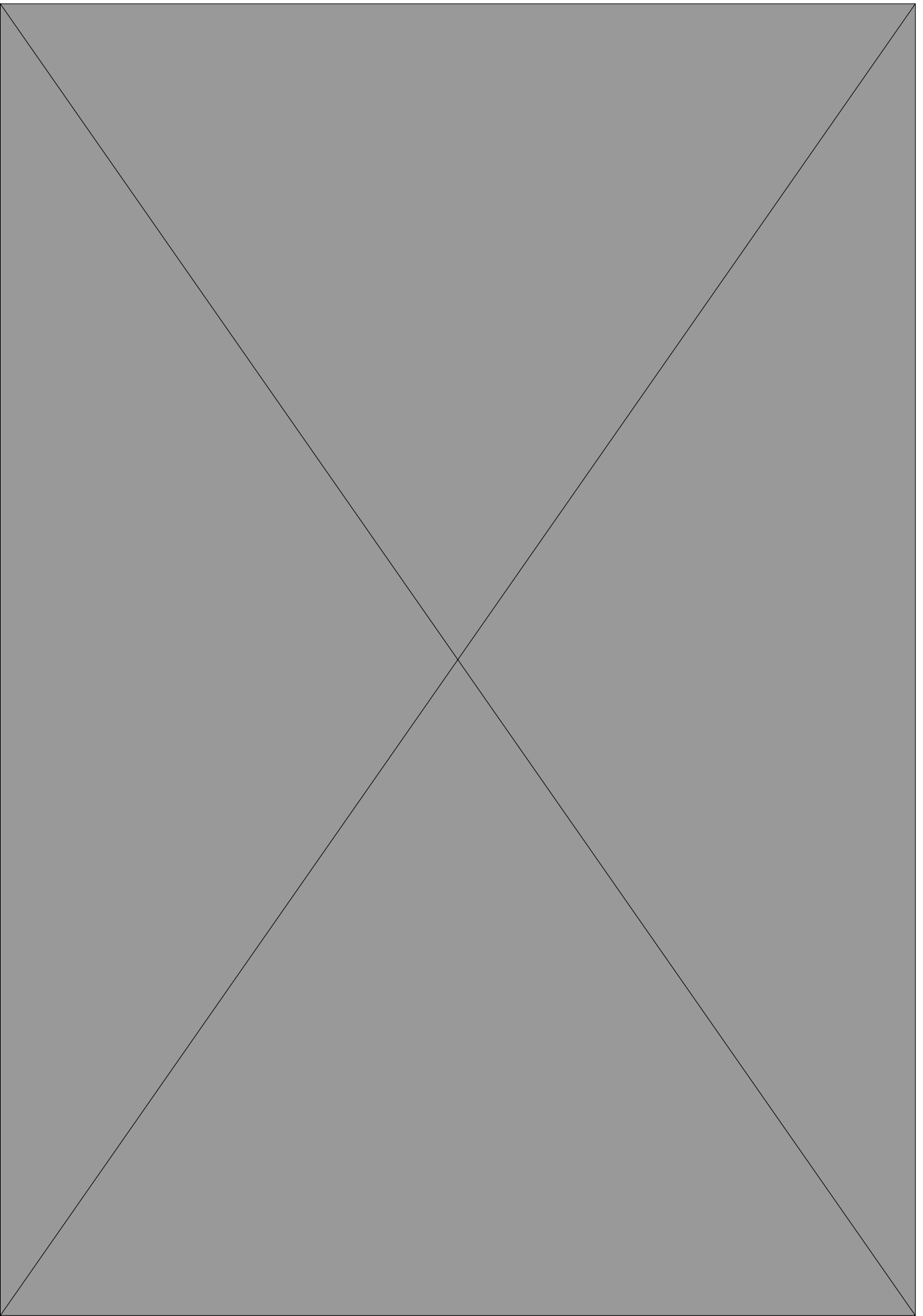
Se tegnforklaring på eget ark.

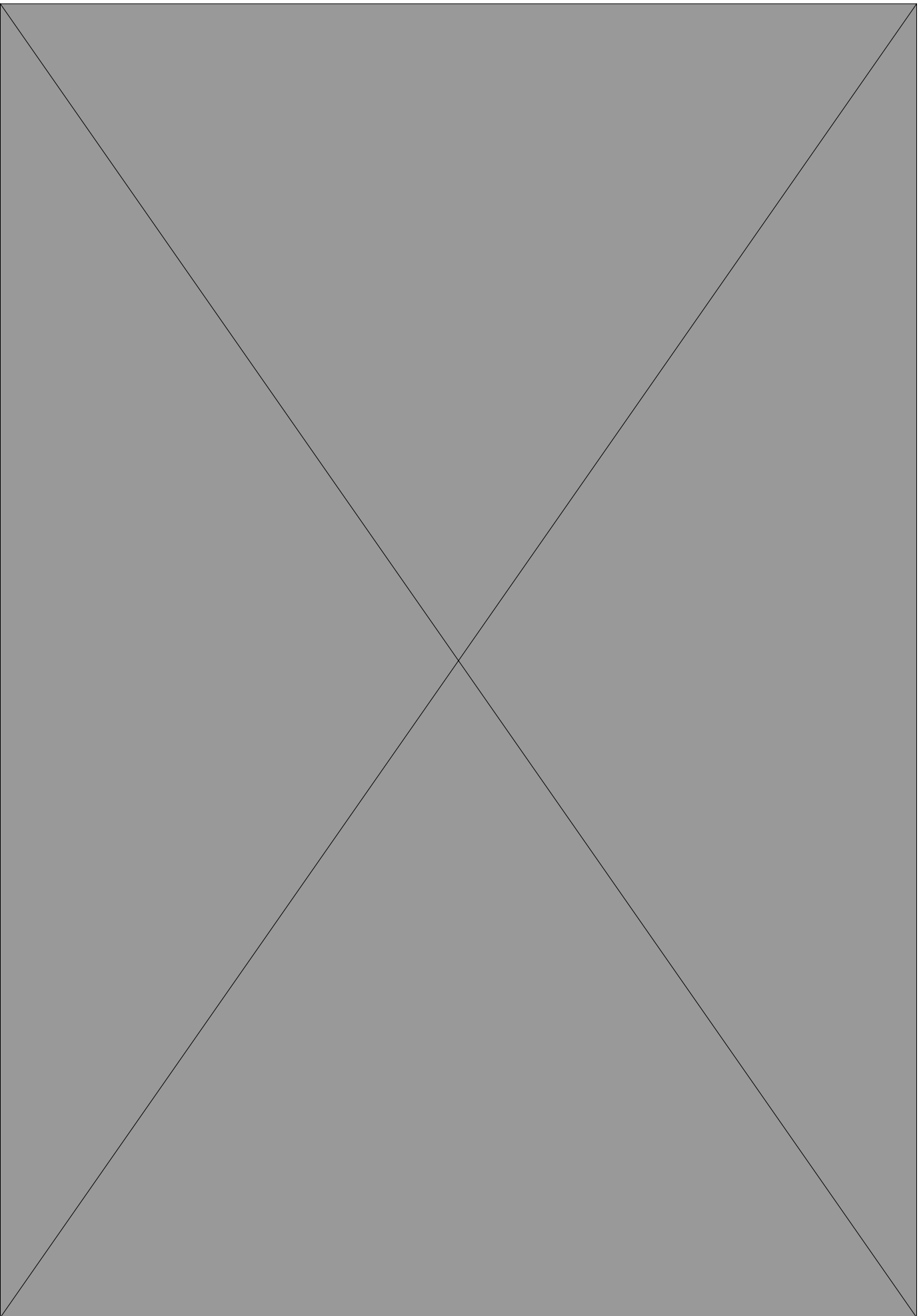


Tegnforklaring - kommuneplan

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









OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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


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

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



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

 **HELP**
Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Tokerudberget 39
0986 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Blanca GravadorTelefon: 991 00 168
E-post: blanca.gravador@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre