

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Safar Pirotee

Mobil 408 00 443
E-post safar.pirotee@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov
Torshovgata 8, 0405 OSLO. TLF. 21 63 63 63

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 259 000,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 5 159 000,-
Felleskostn.: Kr 6 219,-
Selger: Amita Patra
Jitendra Patra

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 81/100 kvm
Tomtstr.: 38419 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 142, bnr. 36
Andelsnr.: 115
Oppdragsnr.: 1004250037

Tvetenveien 237

Velkommen til denne lyse og attraktive 4-roms leiligheten i Tvetenveien 237.

Hva selger har likt mest:

Det vi har likt mest med leiligheten er hvor effektiv planløsningen er og hvordan den er tilpasset vår hverdag. Stuen er perfekt for å ha venner og familie på selskap. Størrelsen på soverommene er meget komfortable. Ett barnerom pluss et rom som kan brukes til hjemmekontor har vært luksus. Dette har gjort det enkelt å kombinere familielivet og arbeidslivet hjemmefra. Videre har vi satt pris på å ha et toalettrom, spesielt med barn i familien. Videre har beliggenheten vært super med nærhet til butikker, marka og enkel tilgang til kollektiv transport for å komme oss til byen.

- Parkering i garasje
- Gjesteparkering
- 2 kjellerboder
- Bad fra 2024
- Nærhet til kollektiv



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	53
Nabolagsprofil	76
Budskjema	85

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 81 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 13 m²

BRA totalt: 100 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m² 2 stk boder i kjeller, målt til ca 4,4 m² og 2 m².

2. etasje

BRA-i: 81 m² Entre, 3 soverom, toalettrom, bad, stue og kjøkken

BRA-b: 13 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

38419 m²

Tomtebeskrivelse

Leiligheten ligger i et veletablert og meget barnevennlig boligområde på Lutvann/Trosterud i Oslo, ca. 10 km nordøst for Oslo sentrum. Området ligger rett ved Østmarka, så her er det kort gange til vakker natur. Det er også kort vei til et godt kollektivtilbud, samt en rekke butikker og handelsområder.

Beliggenhet

Trosterud er et etablert og grønt boligområde øst i Oslo, beliggende i bydel Alna. Området kombinerer nærhet til natur med kort vei til sentrum, og er kjent for sitt familievennlige miljø, gode kollektivtilbud og varierte bomuligheter. Her bor man i fredelige omgivelser, med flotte turmuligheter i nærliggende Østmarka, og kort vei til

både skole, barnehage og dagligvare.

Trosterud T-banestasjon ligger i umiddelbar nærhet, og med linje 2 tar det rundt 20 minutter til Oslo sentrum. I tillegg finnes det flere bussforbindelser som gir god tilgjengelighet til resten av byen.

Området har flere lekeplasser, idrettsanlegg og rekreasjonsområder, og det satses på lokal utvikling gjennom oppgraderinger av både uteområder og lokalt nærmiljø. Trosterud senter tilbyr blant annet dagligvareforretning, apotek og helsetjenester.

Adkomst

Enkel adkomst fra gate.

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er barnehage - og skoletilbud i området.

Skolekrets

Leiligheten sogner til Lutvann skole og Haugerud ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Det er gode kollektivtilbud i området med t-banestasjon og bussholdeplass kun få minutters gange fra leiligheten.

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggemåte – Utvendig

Boligblokken er oppført med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong og mur. Takkonstruksjonen er flat og antas tekket med papp (ikke besiktiget). Mellomliggende fasadefelter er utført i bindingsverk. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Grunnforhold er ikke mulig å fastslå med sikkerhet ved visuell kontroll, men det antas at bygget er fundamentert på faste og komprimerte masser, med betongsåler og grunnmur i betong. Drenering antas å være fra byggets opprinnelige oppføringstidspunkt. Ytterveggene over grunnmur er

forblendet med tegl og delvis kledd med fasadeplater.

Vinduer:

3-lags isolerglass produsert i 2016

2-lags isolerglass produsert i 1995

1-lags glass på innglasset balkong

Dører:

Entrédør i klasse B30 og dB40, utstyrt med ekstra sikkerhetslås og kikkehull

Terrassedør med 3-lags isolerglass, produsert i 2016

Balkong:

Utgang fra stue til innglasset balkong på ca. 13 m², med utsikt mot fellesområde og nabolaget.

Innvendig

Gulv: Fliser på bad og i entre, parkett i stue og kjøkken, laminat på soverom.

Vegger: Flislagte vegger på bad og toalettrom, slette malte flater i øvrige rom.

Himling: Slett malt himling med downlights på bad og toalett. Takess-plater i øvrige rom. Downlights er også montert langs veggene i stue og entre.

Romhøyder

Stue: 2,374 m

Kjøkken: 2,371 m

Bad: 2,192 m

Entre: 2,374 m

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Bad

Badet er nyrenovert i 2024. Det er innredet med servantskap med dobbel servant og ettgreps blandebatterier, dusjhjørne med foldeglassdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Veggene er flislagte og himlingen er malt med innfelte downlights.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Overflate gulv

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektrisk gulvvarme. Det er målt tilfredsstillende fall til sluk ved hjelp av laser.

Forventet levetid for flislagte gulv med membran er 20–30 år ved normalt bruk og vedlikehold, jf. Byggforskserien 700.320 og 700.330.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Kjøkken

Kjøkkenet er innredet med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Det er fliser mellom over- og underskap. Følgende integrerte hvitevarer er montert: oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, kombiskap med mikrobølgeovn og ventilator over kokeplass. Vanninstallasjoner er nye fra 2024.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Vinduer og ytterdører

Boligen har vinduer med både 3-lags isolerglass (produsert i 2016), 2-lags isolerglass (fra 1995) og 1-lags glass på innglasstet balkong.

En B-30 og db-40 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2016.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Membran, tettesjiktet og sluk

Badet er renoverert i 2025 med nytt plastsluk og nytt tettesjikt (membran). Det er ikke utført hullboring fra tilstøtende rom grunnet manglende tilkomst, da kjøkkeninnredning er plassert mot aktuell vegg.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Andre rom

Boligen fremstår med alminnelig bruksslitasje. I en fraflyttet boenhet er det vanlig med merker etter møbler, bilder og hyller, samt mindre riper, hull og misfarging på veggflater. Dette anses som normalt for alderen og bruken, og inngår ikke som avvik utover det som er forventet.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vannrør til kjøkken og bad er oppgradert i 2024 med rør-i-rør system i plast. Fordelersystemet er plassert i himling på badet. På toalettrom er det registrert eldre kobberrør. Vanninntaket er av eldre materiale, og hovedstoppekraner er plassert her – disse fungerer. Synlige avløpsrør under servant på bad, toalett og kjøkken er i plast og antas også å være fra 2024.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Varmtvannsbereder

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft skjer gjennom ventiler i vindu på soverom og i balkongdøren.

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det dødsbo?

Nei

Er det salg ved fullmakt?

Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

År 2 Måned 1

Har du bodd i leiligheten siste 12 måneder?

Ja

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

Ja, kun av faglært. Renovert hele badet i 2024.

Arbeid utført av: Norsk Rørservice AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja. Dokument delt med takstmann

Er arbeidet byggemeldt?

Ja. Dokument delt med takstmann

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Borettslag tilbyr elektrisk lademulighet. Elektrisk lader kan også kjøpes på innendørs parkeringsplass.

Standard

Entré

Hyggelig inngangsparti med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Rommet leder inn til bad, wc, 2 soverom og stue.

Stue

Leiligheten har en romslig stue med plass til både sofa -og spisegruppe. Rommet oppleves som åpent og sosialt, perfekt for selskap med venner og familie. Fra stuen er det videre utgang til leilighetens balkong.

Kjøkken

Separat og integrert kjøkken fra 2016 som har rikelig med skap -og benkeplass. Her får man også plass til en mindre spisegruppe for å nyte frokosten. Kjøkkenet er stilrent med slette og hvite fronter.

Bad

Lekkert, flislagt bad fra 2024 med dobbelservant, dusjhjørne med foldeglassdører og vegghengt toalett.

Toalettrom

Leiligheten har videre et praktisk toalettrom.

Hovedsoverom

Leiligheten har totalt tre soverom hvorav hovedsoverom har rikelig med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Rommet får godt med lysinslipp og har en lys og romslig atmosfære.

Soverom 2

Rommet er perfekt som barnerom eller gjesterom og har plass til ønsket møblement.

Soverom 3

Her kan plassen utnyttes som ekstra rom, hjemmekontor eller walk-in-garderobe.

Balkong

Romslig, innglasset balkong på ca. 13 kvm med god plass til utemøbler. En fin ekstra sosial sone!

Oppsummering av TG2. Det er notert 4 stk TG2. Konferer gjerne med megler dersom det er spørsmål rundt dette. Se tilstandsrapport for en mer detaljert beskrivelse av tilstandsgradene.

TG2: Kjøkken

På grunn av manglende lekkasjestopper, samt slitasje og løst utstyr, vurderes kjøkkenet til TG2 iht. NS 3600:2018.

TG2: Vinduer og ytterdører

Vinduer fra 2016 vurderes til TG1. Vinduer fra 1995 og 1-lags glass vurderes til TG2 på grunn av alder og redusert isolasjonsverdi, i henhold til NS 3600:2018.

TG2: Balkonger, verandaer og lignende

På grunn av lav rekkverkshøyde settes balkongen til TG2 iht. NS 3600:2018.

TG2: WC og innvendige vann- og avløpsrør

På grunn av kombinasjon av nytt og eldre rørmateriell, samt eldre vanninntak, vurderes anlegget samlet til TG2 iht. NS 3600:2018.

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 bord og hvitt skap vedsiden av tv-bordet. Sofa og sofabord i stue. Spisebord med stoler. Skap i kjøkkenet. Skapet og sofastolen på balkong. Lampen i midten i stuen og alle lampene i soverommene og på balkong.

Moderniseringer og påkostninger

Bad er renoverert i 2024 med nytt sluk og ny membran.
Kjøkkenet har vanninstallasjoner fra 2024. Ellers er kjøkkenet fra 2016.

Modernisert/Påkostet år

2024

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har en fiberavtale med Telia.

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

87955070

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner.
Gulvvarme på badet.

Info strømforbruk

Selger brukte 3405 kwh i 2024.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 900 000

Formuesverdi primær

Kr 1 184 945

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 739 779

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.219,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 5.919,-

A konto varmtvann 300,- Boligselskapet har avtale med Ista om leveranse av

energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av varmt vann. OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer akonto via den ordinære innkrevingen av felleskostnader. Ista avregner faktisk energiforbruk pr. år.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 219

Andel Fellesgjeld

Kr 259 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

23.05.2025

Andel fellesformue

Kr 14 004

Andel fellesformue dato

23.05.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Stubberudlia Borettslag;

Organisasjonsnummer

850373612

Andelsnummer

115

Om borettslaget

Stubberudlia borettslag ligger på Trosterud i Oslo - bydel Alna, og har adresse Tvetenveien 189 - 261. Vi er stolte av å være et mangfoldig borettslag med innslag av mange forskjellige språk og kulturer. Borettslaget består av tilsammen 465 andelsleiligheter, fordelt på lav- og høyblokker. Første innflytting var i 1973. Fellesutgifter i borettslaget inkluderer blant annet kabel-tv, vaktmestertjeneste, trappevask og kommunale avgifter. Varmtvann er ikke inkludert i fellesutgiftene og belastes hver enkelt leilighet etter forbruk.

De nærmeste naboene våre er Trosterud t-banestasjon, Kiwi dagligvarebutikk, Mix-kiosk, Stubberudlia og Barneslottet barnehage. Det er forøvrig gangavstand til

både Lutvann og Trosterud barneskole, Haugerud ungdomsskole og Nordvoll skole og autismesenter. Like i nærheten av Trosterud finner vi også Tveita senter, Alnabru senter og IKEA Furuset. Cirka 15 minutters gange fra borettslaget ligger dessuten Østmarka.

Her finnes både lysløyper og flotte tur-veier til for eksempel Lutvann, Mariholtet, Nøkle vann og Sarabråten for å nevne noen. Vi er veldig heldige som har naturen som nærmeste nabo, særlig med tanke på at Oslo sentrum bare ligger 17 min unna med t-bane linje 2.

Borettslaget har fått innvilget lån i OBOS-banken på kr 35 millioner til diverse som blant annet omfatter vedlikehold av heis, infrastruktur for elbillading samt annet nødvendig vedlikehold. Deler av dette lånet er grønt lån, ca. 4 millioner (grønt lån). Lånet vil bli utbetalt over en periode på ca. 3-4 år. Første delutbetaling av lånet på kr 4 000 000 (grønt lån) skjedde i november 2024. 2. delutbetaling av lånet var på kr 7 200 000 og ble utbetalt i februar 2025. Avdrag starter å løpe først i 2026. Felleskostnader vil måtte økes i takt med uttak av lån og utløp av avdragsfri periode. Økning av felleskostnadene for 2025 har tatt høyde for økte rentekostnader som følge av delutbetaling av lån i 2024 (4mill grønt lån) og 2025 (7,2 mill).

Nyttig info fra årsmøtet:

Styret har besluttet å erstatte samtlige heiser i bygget. Arbeidet startet mot slutten av 2024 og vil pågå frem til mars 2028.

Det er installert kameraovervåking i alle høyblokker. I tillegg vil det bli montert kameraer i de nye heisene når de er ferdigstilt.

Styret har valgt å forlenge avtalen med OBOS. Det er en ny tiårsavtale for både parkeringshuset under Trosterud senter og vaktmestergarasjen.

Ny fiberavtale med TELIA er ferdigstilt.

Borettslagets EL-tavler er gamle og oppfyller ikke dagens standard. Når økonomien tillater det, vil dette bli oppgradert uten høye kostnader for beboerne.

Styret har inngått en avtale med Enviro Elektro om etablering av fullverdig ladeinfrastruktur på samtlige parkeringsplasser i borettslaget. Prosjektet krever nødvendige godkjenninger fra kommunen og netteier, men forventes igangsatt snarlig og ferdigstilt sommeren 2025.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr: OBOS01-98207535591

Type. Annuitet

Restsaldo: 31.141.056,-

Restløpetid: 16 år 4 md.

Term pr. år: 4

Type Rente: Flytende

Rente: 5,28%

Lånenr: OBOS02-98207952729

Type: Annuitet

Restsaldo: 56.030.774,-

Restløpetid: 26 år 2 md.

Term pr. år: 12

Type: Flytende

Rente: 5,28%

Lånenr: OBOS03-98208445405

Type: Annuitet

Restsaldo: 11.200.000,-

Restløpetid: 29 år 6 md.

Term pr. år: 12

Avdr.frihet til og med: 01.11.2025

Type: Flytende

Rente: 5,28%

Lånenr: OBOS04-98208445413

Type: Annuitet

Restsaldo: 4.000.000,-

Restløpetid: 29 år 10 md.

Term pr. år: 12

Avdr.frihet til og med: 01.03.2026

Type: Flytende

Rente: 5,35%

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede

inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Regnskap/budsjett

Regnskap 2024

Inntekter 27 340 031,-
Kostnader 23 505 774,-
finanskostnader 3 828 900,-
Årsresultat 5 358

Budsjett 2025

Inntekter 29 070 808,-
Kostnader 21 399 640,-
finanskostnader 4 558 404,-
Årsresultat 3 112 764

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets husordensregler. Kopi er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnader må påses.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 142, bruksnummer 36 i Oslo kommune. Andelsnr. 115 i Stubberudlia
Borettslag; med orgnr. 850373612

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er tinglyst følgende heftelser på eiendommen:

1973/23169-1/105 30.11.1973 OBLIGASJON

Beløp: NOK 567 550

Panthaver: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN
SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN
2003/74246-1/105 10.11.2003 ** TINGLYSING PÅ NYTT

1975/965-1/105 16.01.1975 BEST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 142 BNR: 35

1976/14594-1/105 02.07.1976 FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.

Beløp: NOK 14 706 800

Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET

LØPENR: 7279780

ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN
SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN

1986/43005-2/105 16.07.1986 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

2008/930914-1/200 17.11.2008 FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.

Beløp: NOK 69 800

Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET

LØPENR: 7279780

Opprinnelig tinglyst som forhøyelse
av FELLESOBL. FOR BOR.INNSK. 14594/1976

2011/822240-1/200 10.10.2011 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 75 000 000

Panthaver: OBOS BBL

ORG.NR: 937 052 766

2021/795610-1/200 30.06.2021

11:14

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 80 000 000

Panthaver: OBOS-BANKEN AS

ORG.NR: 911 986 884

ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2220992-1/200 11.11.2024

10:38

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 35 000 000

Panthaver: OBOS-BANKEN AS

ORG.NR: 911 986 884

ELEKTRONISK INNSENDT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger kopi av ferdigattest datert 09.09.1975.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.04.1975.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Byggeområde for boliger S-1816, 1.2.73 Se reg.best S-1422
Beb.plan 229/71. Dette basert på reguleringskart datert 22.05.2025.

Pågående plan og byggesaker i nærområdet:

Tvetenveien 209, 231, 233 og 253 - Utskifting av åtte heiser

Saksnummer

202461346

Siste bevegelse

Siste dok. 18.11.2024: Tillatelse til tiltak

Pågående plansak

Saksnr

202211309

Saken gjelder

Dr. Dedichens vei 20 med flere - Barnehage, parsellhage, bolig, park og friområde

Sakstype

Detaljregulering

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke er SEFRAK-registrert.

SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Eiendommen er ikke på byantikvarens gule liste.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Mulighet for rask overtagelse.

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

4 900 000 (Prisantydning)

256 743 (Andel av fellesgjeld)

5 156 743 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 166 305 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 174 205 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 177 005 (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 9 562

Hvitvaskingsreglene

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

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.

Ansvarlig megler

Alexander Trampe-Kindt
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
alexander.trampe.kindt@aktiv.no
Tlf: 408 00 440

Ansvarlig megler bistås av

Safar Pirotee
Eiendomsmeglerfullmektig
safar.pirotee@aktiv.no
Tlf: 408 00 443

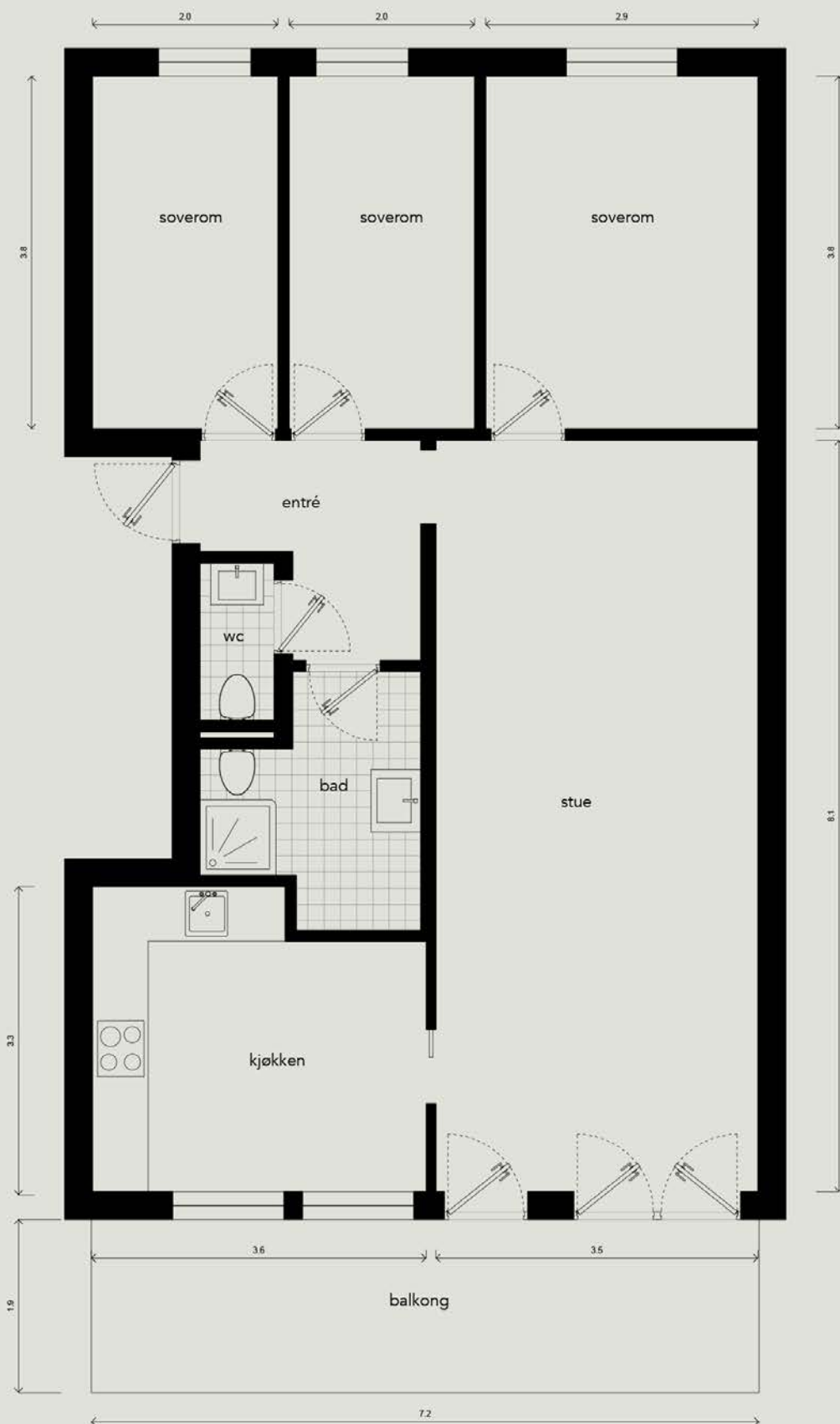
Siri Lundmoen Kringli
Eiendomsmeglerfullmektig
siri.lundmoen.kringli@aktiv.no
Tlf: 476 57 962

Oppdragstaker

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 884030862
Torshovgata 8, 0476 OSLO

Salgsoppgavedato

19.06.2025



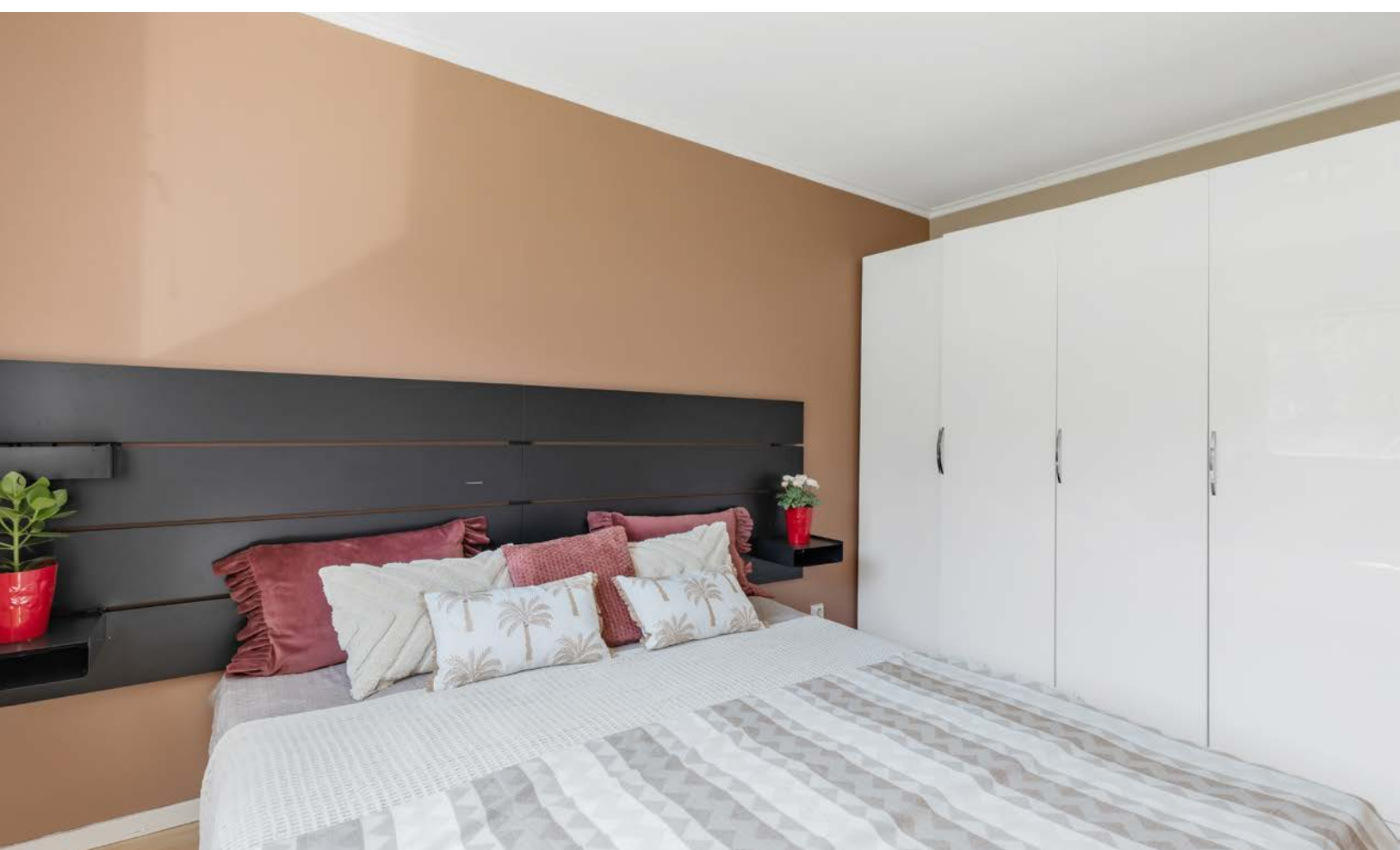










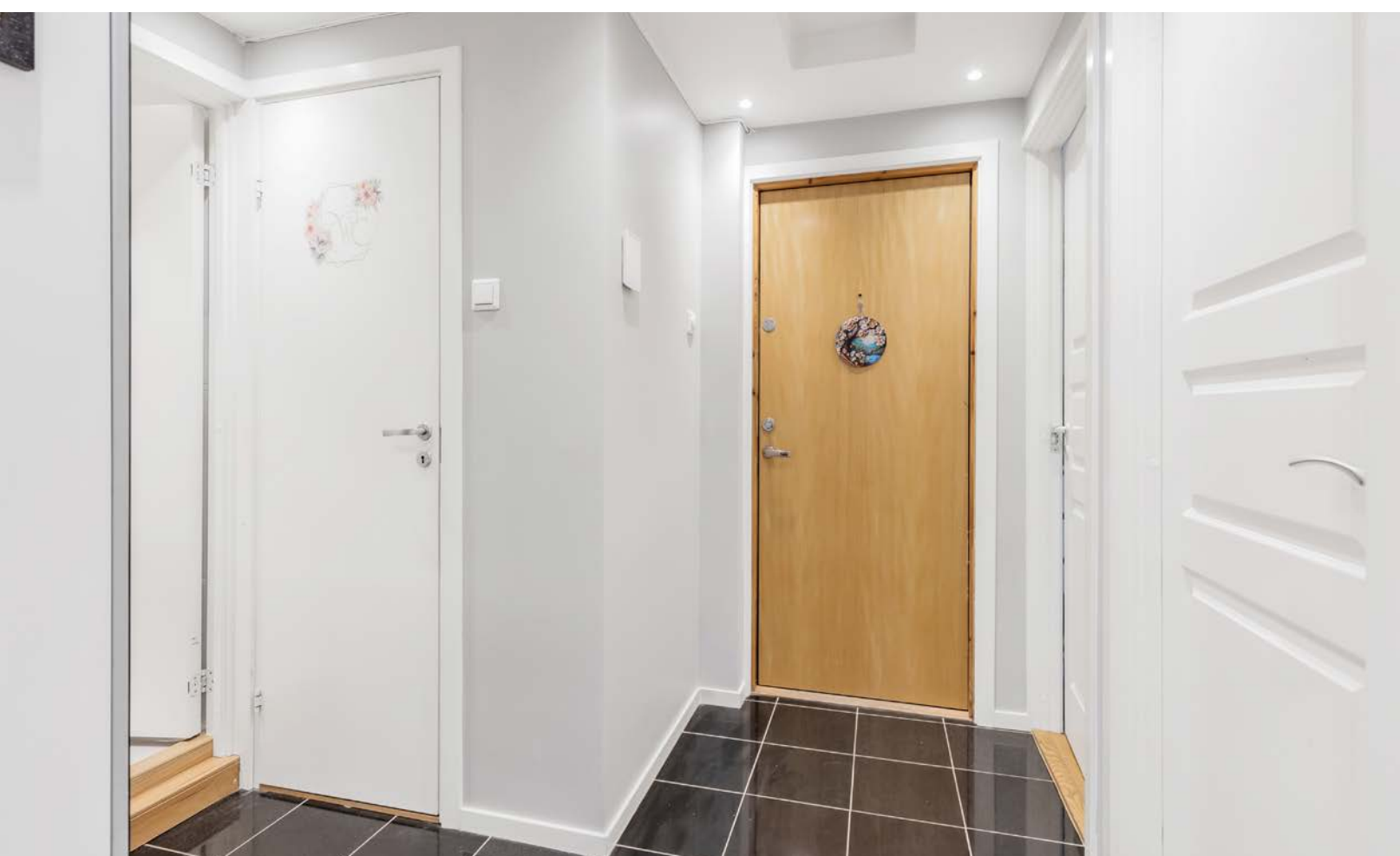




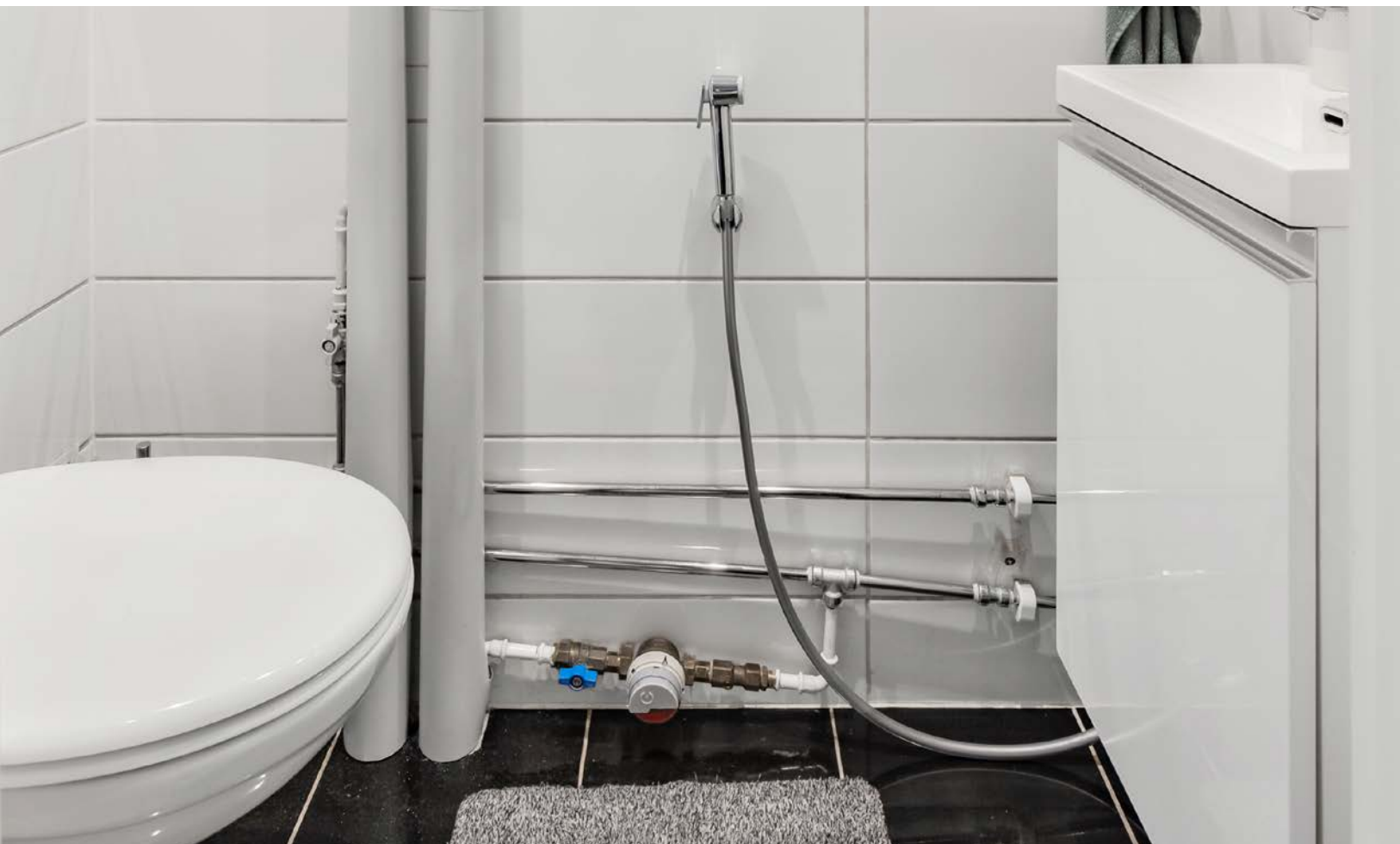










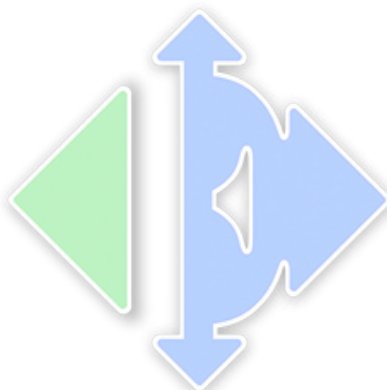






Vedlegg

Leilighet
Tvetenveien 237,
0675 OSLO



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Matias Utnem
Dato: 02/06/2025

Gabels gate 25b
Oslo 0272
92059064
mutnem@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:142, Bnr: 36
Hjemmelshaver:	Amita Patra og Jitendra Patra
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	115
Byggeår:	1973
Tomt:	38396 m²
Kommune:	301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Safar Pirotee
Befaringsdato:	23.5.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS3
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Tomten
Borettslaget har felles tomt.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert og meget barnevennlig boligområde på Lutvann/Trosterud i Oslo, ca. 10 km nordøst for Oslo sentrum. Området ligger rett ved Østmarka, så her er det kort gange til vakker natur. Det er også kort vei til et godt kollektivtilbud, samt en rekke butikker og handelsområder

OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte – Utvendig

Boligblokken er oppført med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong og mur. Takkonstruksjonen er flat og antas tekket med papp (ikke besiktiget). Mellomliggende fasadefelter er utført i bindingsverk.

Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Grunnforhold er ikke mulig å fastslå med sikkerhet ved visuell kontroll, men det antas at bygget er fundamentert på faste og komprimerte masser, med betongsåler og grunnmur i betong. Drenering antas å være fra byggets opprinnelige oppføringstidspunkt.

Ytterveggene over grunnmur er forblendet med tegl og delvis kledd med fasadeplater.

Vinduer:

3-lags isolerglass produsert i 2016

2-lags isolerglass produsert i 1995

1-lags glass på innglasset balkong

Dører:

Entrédør i klasse B30 og dB40, utstyrt med ekstra sikkerhetslås og kikkehull

Terrassedør med 3-lags isolerglass, produsert i 2016

Balkong:

Utgang fra stue til innglasset balkong på ca. 13 m², med utsikt mot fellesområde og nabolaget.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt og teknisk oppgradert, med nytt bad fra 2024 og nyere kjøkkeninstallasjoner. Badet er flislagt, har nytt tettesjikt og tilfredsstillende fall til sluk. Det er ingen påviste tekniske avvik, og våtrommet vurderes til TG1.

Kjøkkenet har vanninstallasjoner fra 2024, men det er registrert mindre slitasje, løs front på oppvaskmaskin og manglende lekkasjestopper og komfyrvakt. Dette gir grunnlag for TG2.

Overflater i øvrige rom har normal bruksslitasje i form av riper, hull og merker etter bruk, noe som er vanlig i en brukt bolig. Dette gir ikke grunnlag for avvik og vurderes til TG1.

Vinduer og dører er fra ulike årganger. Vinduer fra 2016 vurderes til TG1, mens eldre vinduer fra 1995 og 1-lags glass gir TG2 grunnet redusert isolasjonsverdi og alder.

Innglasset balkong fremstår teknisk i orden, men rekkverkets høyde på 87 cm tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet og vurderes derfor til TG2.

VVS-installasjonene er delvis nye med rør-i-rør-system fra 2024, men kombinasjonen med eldre vanninntak og kobberør gir grunnlag for TG2. Varmtvann leveres felles fra borettslaget.

Ventilasjonen består av mekanisk avtrekk og naturlig tilluft via vindusventiler. Løsningen vurderes som funksjonell og får TG1.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert med tilstandsgrad, men det benyttes eldre skrusikringer og det foreligger ikke samsvarserklæring.

Kontroll av autorisert fagperson anbefales.

ANNET:

Oppvarming

Boligen varmes opp:

-Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner

-Gulvvarme på badet med fliser.

Parkering

Det medfølger 1 parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 4.3.1975

Forretningsfører

OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Org nr 934 261 585

Tlf 22865999

Romhøyder

Stue: 2,374 m

Kjøkken: 2,371 m

Bad: 2,192 m

Entre: 2,374 m

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Overflater

Gulv: Fliser på bad og i entre, parkett i stue og kjøkken, laminat på soverom.

Vegger: Flislagte vegger på bad og toalettrom, slette malte flater i øvrige rom.

Himling: Slett malt himling med downlights på bad og toalett. Takess-plater i øvrige rom. Downlights er også montert langs veggene i stue og entre.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppgraderinger

Bad: Renovert i 2024

Kjøkken: Oppgradert i 2016

FELLESKOSTNADER:

Ikke oppgitt.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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 borerslaget/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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
3.etasje	81		13		81	13
Kjeller		6				6
SUM BYGNING	81	6	13		81	19
SUM BRA	100					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

2.etasje: Entre, 3 soverom, toalettrom, bad, stue og kjøkken.

BRA-e:

2.etasje: Innglasset balkong ca 13 m².

Kjeller: 2 stk bodar i kjeller, målt til ca 4,4 m² og 2 m².

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjelheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller bodar.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll.

Tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om enkelte av disse kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar, slik som vinduer og entrédører.

Befaringen ble gjennomført i dagslys, med god tilkomst til vurderte bygningsdeler, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Jitendra Patra (eier).

Matias Utnem (BUILTBY AS).

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Matias Utnem

Byggmester og takstmann

02/06/2025



Matias Utnem

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Badet er nyrenovert i 2024. Det er innredet med servantskap med dobbel servant og ettgreps blandebatterier, dusjhjørne med foldeglassdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Veggene er flislagte og himlingen er malt med innfelte downlights.

Merknader:

Forventet levetid på flislagte overflater og tettesjikt er 20–30 år ved normalt bruk og vedlikehold, jf. Byggforskserien 700.320 og 700.330.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektrisk gulvvarme. Det er målt tilfredsstillende fall til sluk ved hjelp av laser.

Forventet levetid for flislagte gulv med membran er 20–30 år ved normalt bruk og vedlikehold, jf. Byggforskserien 700.320 og 700.330.

Merknader:

Forventet levetid for flislagte gulv med membran er 20–30 år ved normalt bruk og vedlikehold, jf. Byggforskserien 700.320 og 700.330.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse:

Badet er renoveret i 2025 med nytt plastsluk og nytt tettesjikt (membran). Det er ikke utført hullboring fra tilstøtende rom grunnet manglende tilkomst, da kjøkkeninnredning er plassert mot aktuell vegg.

Merknader: Vurdering:

Badet er renoveret i 2024 med nytt sluk og ny membran. Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder og gjenværende forventet levetid.

Forventet levetid for plastsluk og membran er 20–30 år ved korrekt utførelse og normalt vedlikehold, jf. Byggforskserien 700.330.

2. Kjøkkenet**TG 2** 2.1 Kjøkkenet

Vanninstallasjonen er fra 2014

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kjøkkenet er innredet med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Det er fliser mellom over- og underskap. Følgende integrerte hvitevarer er montert: oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, kombiskap med mikrobølgeovn og ventilator over kokeplass. Vanninstallasjoner er nye fra 2024.

Merknader: Vurdering:

Det ble utført enkelt fuktsøk med MMS-instrument uten utslag for unormale verdier. Det er registrert noe slitasje i innredningen i form av mindre hakk og riper, også på benkeplaten. Fronten på oppvaskmaskinen er løs. Automatisk lekkasjestopper er ikke montert, noe som er et avvik etter dagens krav. Komfyrvakt er ikke installert og anbefales av hensyn til brannsikkerhet.

Tilstandsgrad:

På grunn av manglende lekkasjestopper, samt slitasje og løst utstyr, vurderes kjøkkenet til TG2 iht. NS 3600:2018.

3. Andre Rom**TG 1** 3.1 Andre rom

Boligen fremstår med alminnelig bruksslitasje. I en fraflyttet boenhet er det vanlig med merker etter møbler, bilder og hyller, samt mindre riper, hull og misfarging på veggflater. Dette anses som normalt for alderen og bruken, og inngår ikke som avvik utover det som er forventet.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Boligen har vinduer med både 3-lags isolerglass (produsert i 2016), 2-lags isolerglass (fra 1995) og 1-lags glass på innglasset balkong.

En B-30 og db-40 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2016.

Merknader: Vurdering:

Vinduer fremstår som normalt vedlikeholdt med overflatebehandling og normal bruksslitasje. Det er ikke registrert punkterte glass eller synlige skader. Det gjøres oppmerksom på at punktering av isolerglass kan være vanskelig å avdekke ved visuell inspeksjon alene, og kan derfor ikke utelukkes.

Tilstandsgrad:

Vinduer fra 2016 vurderes til TG1. Vinduer fra 1995 og 1-lags glass vurderes til TG2 på grunn av alder og redusert isolasjonsverdi, i henhold til NS 3600:2018.

Forventet levetid for isolerglassvinduer er 30–40 år, Vinduene fra 1995 nærmer seg normal brukstid, jf. Byggforskserien 700.320.

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Leiligheten har innglasset balkong med adkomst fra stue på ca 13m². Balkongdekket består av betong med heldekkende teppe, og det er terrassebord under teppet. Rekkverket er av betong, og målt høyde er 87 cm.

Merknader: Vurdering:

Balkongens overflater fremstår som normalt vedlikeholdt. Rekkverkets høyde tilfredsstiller ikke dagens krav på minimum 100 cm for rekkverk i boliger med høyere fallhøyde, og dette anses som et avvik fra gjeldende forskriftsnivå.

Tilstandsgrad:

På grunn av lav rekkverkshøyde settes balkongen til TG2 iht. NS 3600:2018.

6. VVS**TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2024

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget susterne.

Det er spalte på innebygget susterne for WC.

Beskrivelse:

Vannrør til kjøkken og bad er oppgradert i 2024 med rør-i-rør system i plast. Fordelersystemet er plassert i himling på badet. På toalettrom er det registrert eldre kobberør. Vanninntaket er av eldre materiale, og hovedstoppekraner er plassert her – disse fungerer. Synlige avløpsrør under servant på bad, toalett og kjøkken er i plast og antas også å være fra 2024.

Merknader: Vurdering:

Rørføringer fremstår som delvis oppgradert. Nye rør-i-rør-løsninger er etablert på våtsoner, men eldre kobberør og vanninntak representerer et avvik fra helhetlig modernisering. Avløpsrør vurderes som nye og uten synlige tegn til avvik.

Tilstandsgrad:

På grunn av kombinasjon av nytt og eldre rørmateriell, samt eldre vanninntak, vurderes anlegget samlet til TG2 iht. NS 3600:2018.

Rør-i-rør-system (2024) har en forventet levetid på ca. 50 år. Kobberør har anbefalt brukstid på 30–50 år og vanninntakets alder kan tilsi behov for utskifting på sikt. Avløpsrør av plast fra 2024 har en forventet levetid på 50 år, jf. Byggforskserien 700.330.

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

©mstr.no

11/13

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Beskrivelse:

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft skjer gjennom ventiler i vindu på soverom og i balkongdøren.

Merknader: Vurdering:

Ventilasjonsløsningen fremstår som funksjonell med mekanisk avtrekk i fuktutsatte rom. Tilluft via vindusventiler gir tilfredsstillende grunnventilasjon. Løsningen gir normalt luftskifte og er i samsvar med krav for bolig med separat mekanisk avtrekk.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Elektrisk anlegg

Sikringsskapet er plassert i trappeoppgangen og er utstyrt med skrusikringer.

Elektrisk anlegg:

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

Branntekniske forhold:

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og sløkkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Tilstandsvurdering:

Det elektriske anlegget er ikke gitt en tilstandsgrad, da dette krever vurdering av en autorisert fagperson. Det anbefales at brannvarsler- og sløkkeutstyr kontrolleres og vedlikeholdes regelmessig for å sikre at det oppfyller gjeldende krav.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

På generelt grunnlag anbefales det alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt eller vurdert reguleringer eller andre forhold hos bygningsetaten, og det var ingen spesielle forhold som takstmannen ble gjort kjent med under befaringen. Tomten og boligen er ikke kontrollert opp mot kommunens bygge mappe. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ta med fagmann på befaring før et eventuelt kjøp.

Takstmannens vurdering ved TG2:**2.1 Kjøkken Kjøkken**

På grunn av manglende lekkasjestopper, samt slitasje og løst utstyr, vurderes kjøkkenet til TG2 iht. NS 3600:2018.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer fra 1995 og 1-lags glass vurderes til TG2 på grunn av alder og redusert isolasjonsverdi, i henhold til NS 3600:2018.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

På grunn av lav rekkverkshøyde settes balkongen til TG2 iht. NS 3600:2018.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

På grunn av kombinasjon av nytt og eldre rørmateriell, samt eldre vanninntak, vurderes anlegget samlet til TG2 iht. NS 3600:2018.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
Oppdragsnr.	
1004250037	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jitendra Patra	Amita Patra
Gateadresse	
Tvetenveien 237	
Poststed	Postnr
OSLO	0675
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1004250037

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

We renovated our entire bathroom in 2024.

Arbeid utført av

Norsk Rorservice AS

Filer

TVETENVEIEN 237, OSLO..pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Document shared with Taksman.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Document shared with Taksman

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Borettslag provides electric charging option. Inside parking too, electric charger can be purchased.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1004250037

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jitendra Patra	19fe0d95f089990cc33f99 a8af6b6cd6eae3ead	17.06.2025 20:58:05 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Amita Patra	8338eb050072864845c3 965a62422d52e87efa7b	17.06.2025 20:59:32 UTC	Signer authenticated by One time code

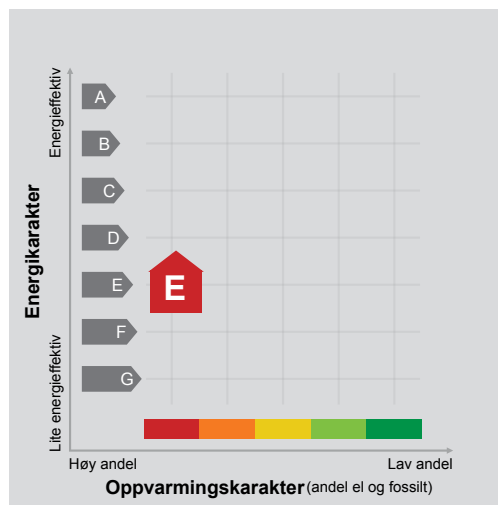
Document reference: 1004250037

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

ENERGIATTEST



Adresse	Tvetenveien 237
Postnummer	0675
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	142
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80751168
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-125059
Dato	23.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedtekter

for Stubberudlia Borettslag org nr 850373612

vedtatt på ordinær generalforsamling den 29.05.2006.

Endret på ordinært årsmøte 23.05.2022, sist endret på ordinært årsmøte 24.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) For spesialleilighetene kan allikevel bare dette skje til personer som nevnte i 3-5.
- (3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (5) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (6) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har

kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

3-5 Spesialleiligheter for bevegelseshemmede

For spesialleiligheter gjelder følgende særregler:

(1) Med forbehold om Kommunal- og Arbeidsdepartementets samtykke, settes det som vilkår for å bli eier av andeler knyttet til spesialleiligheter for bevegelseshemmede i borettslaget at eieren selv eller et medlem av hans husstand er så bevegelseshemmet at familien har behov for leilighet som er spesialinnredet for bevegelseshemmede.

Dersom det bevegelseshemmede husstandsmedlem dør eller fraflytter spesialleiligheten og ingen av de øvrige husstandsmedlemmer tilfredsstiller vilkårene for å bebo leiligheten, kan Oslo Kommune, på vegne av personer som oppfyller vilkårene for å erverve andelen kreve å overta andelen mot å stille annen tilfredsstillende leilighet til disposisjon for vedkommende husstand som må fraflytte.

(2) Ved en hver overdragelse av spesialleilighet, må erververen av andelen godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjennelse dersom overdragelsen er i strid med vedtektene eller bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av Husbanken.

(3) Dersom en andel til en spesialleilighet ønskes overdratt, har Oslo Kommune i samråd med Oslo og Akerhus krets av Norges Handikapforbund forkjøpsrett. Forkjøpsrett kan bare utøves på vegne av personer som etter nærværende 3-5(1) 1. ledd, kan erverve andel i laget.

Dersom kommunen ikke ønsker å benytte forkjøpsretten, kan andelen overdras til en annen person som tilfredsstiller vilkårene for å bo i spesialleiligheten og som godkjennes av styret, jfr. punkt 2-2 (3).

(4) Bruksoverlating av spesialleiligheten, er ikke tillatt uten styrets samtykke. Spesialleilighetene kan bare leies ut til personer som oppfyller vilkårene for å erverve andel etter punkt 3-5(1), 1. ledd. Oslo Kommune har forleierett til spesialleilighetene.

Bestemmelsene i punkt 3-5(3) om forkjøpsrett, gis så langt de passer tilsvarende anvendelse for forleieretten.

(5) Innehaverene av spesialleilighetene har ikke opprykksrett etter vedtektenes punkt 3-1 til en vanlig, ikke spesialinnredet leilighet så lenge den (de) bevegelseshemmede lever. Derimot kan de gjøre gjeldende opprykksrett på samme vilkår som andre andelseiere dersom den (de) bevegelseshemmede skulle avgå ved døden.

I den utstrekning bestemmelsene i denne paragrafen står i strid med andre paragrafer i vedtektene skal nærværende paragraf gjelde for spesialleilighetene for bevegelseshemmede.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(9) Innglassende balkonger må brukes slik at de ikke skader bygningskropp og/eller egen eller andres boenheter med inventar. Balkongene er koldrom og må ikke benyttes til beboelse. Dette innebærer blant annet at balkongene ikke må varmes opp eller møbleres slik at det oppstår kondens.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør

møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR STUBBERUDLIA BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 18. november 1981,
ordinær generalforsamling 28. april 1987, 7. juni 1988, 23. mai 2002 samt 15. mai 2013, 23. mai 2022.

INNLEDNING

Stubberudlia Borettslag er borettslavers eiendom. Det er borettslaverne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at vår felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand.

Ordensreglene inneholder ikke bare plikter. Hovedhensikten er å medvirke til at det skapes ro, orden og trivsel i hjemmene, samt godt naboskap.

Borettslaverne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. De er også ansvarlige for at husstandens øvrige medlemmer samt besøkende overholder disse reglene. Leilighetene og fellesrommene må ikke brukes på en slik måte at det er til sjenanse for de andre leieboerne.

Vesentlige eller gjentatte brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse av leieforholdet. Klager over brudd på husordensreglene skal skje skriftlig til styret.

RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leilighetene og oppgangene mellom kl. 2300 og 0600. Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt. Mange kan ha skiftarbeid og trenger ro til andre tider av døgnet. Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og med samtykke av nærmeste naboer. Naboer bør i god tid varsles dersom man skal ha en festlig anledning.

NØDVENDIG ARBEID I LEILIGHETENE OG FELLESROM.

Bygningsmessig arbeid som medfører forandringer av leilighetene er ikke tillatt uten godkjenning av styret.

Nødvendig arbeid bør skje i ordinær arbeidstid på dagen. Hvis dette ikke er mulig, og arbeidet er av en slik art at det kan virke sjenerende for naboen, må arbeidet finne sted før kl. 22.00 på hverdager.

**DET PRESISERES AT BANKING OG BORING I BETONG IKKE ER
TILLATT I HELGER (LØRDAG/SØNDAG) ELLER PÅ HELLIGDAGER!
PÅ HVERDAGER ER DET IKKE TILLATT ETTER KLOKKEN 19.30!**

RENHOLD

Beboerne skal etter tur vaske trapperommet og hovedtrappen ned til neste etasje to ganger i uken. Man plikter å sørge for at dette blir gjort selv om man er bortreist eller av andre grunner er forhindret fra å gjøre dette selv.

Beboerne i hybelleiligheter skal vaske fra sin dør til utgangsdøren.

Utgangspartiene i lavblokkene vaskes etter tur en gang i uken. Det er ikke tillatt å riste tepper fra verandaen.

TØRKING AV TØY.

Det er ikke tillatt å ha vask hengende synlig til tørk på verandaen på søn- og helligdager. (Dette gjelder også 1. og 17. mai).

SØPPEL OG AVFALL

Alt søppel og avfall skal pakkes forsvarlig inn før det kastes i søppelsjakten. Det er ikke tillatt å kaste brennende ting eller maling og oljeavfall i sjakten. Sjakten må ikke brukes mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. Det er ikke tillatt å sette søppel eller avfall i kjelleren eller utenfor døren til søppelsjakten. Gjenstander eller avfall som ikke går i sjakten legges i de oppsatte containere.

Vi minner om at det fra tid til annen forekommer grov misbruk av søppelsjaktene, det gjelder særlig dårlig eller ikke innpakket avfall som kastes direkte i sjakten. Dette fører til at søppelrommene blir tilgriset og illeluktende. Ikke bare er det en ubehagelig jobb for vaktmesterne å prøve og holde søppelrommene rene og luktfrie, men lukten sprer seg også i oppgangene og blir en plage for beboerne.

Containerdagene i borettslaget fortsetter. Papir og glass kastes i egne containere som er tilpasset dette. Større (spesial)avfall kan kastes i containere som settes ut ca. 10. i månedene januar, mars, mai august, oktober og desember. Disse står i ca. en uke. Plasseringen varierer noe. På tider hvor det erfaringsmessig er mye søppel, blir det satt ut flere containere.

HEISER

Foreldrene må påse at barna ikke leker med heisene. Heisreparasjoner er kostbare, og foreldrene vil bli gjort ansvarlig for skader som oppstår grunnet barns lek eller annen misbruk av heisene.

VASKERIENE

For bruk av vaskeriene er det utarbeidet egne regler som finnes oppslått der. Brukeren av vaskemaskiner kan gjøres økonomisk ansvarlig for skader som oppstår pga. uforsvarlig bruk. For vaskeriene gjelder følgende vasketider.

Vaskeriene betjenes av elektroniske vaskekort som kan kjøpes/fylles på hos vaktmester eller på styrekontoret i åpningstiden.

Hverdager:	08.00 - 12.00
	12.00 - 16.00
	16.00 - 21.00

Søn- og helligdager: **stengt**

Vinduene i vaskeriene skal lukkes etter bruk.

"Vaskeritavlelåser" uten leilighetsnummer vil bli fjernet. Vaskeriene skal rengjøres etter bruk.

GRILLING

Det er forbudt å grille med kull og tennvæske i borettslaget. Årsaken til dette er den store brannfaren som ligger i å ha åpen ild på verandaer i boligblokker. I tillegg er det mange som plages av røyken som grillene avgir. Elektriske griller og gassgriller er det derimot ikke forbudt å benytte.

DYREHOLD

Det er tillatt å holde husdyr i Stubberudlia Borettslag på følgende betingelser:

1. Hunder (og katter) skal føres i bånd innen borettslagets område. Dersom hunden luftes av barn, må man påse at den ikke ertes eller skremmes slik at den kan skremme andre.
2. Hunde- og katteeiere er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade som Deres hund/katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skader på grøntanlegg, planter og blomster, skraper på dører og karmer osv. Hund- og katteeiere er forpliktet til straks å fjerne ekskrementer som deres dyr måtte etterlate seg på trapper, veier og i oppganger.

Lufting av dyr må ikke foregå på steder som lekeplasser, sandkasser, plener og parkanlegg.

Det er lufteplass for hunder på Trosterud Treningssenters område beregnet på hundeeiere i vårt borettslag. Den ligger lengst sør på området (mot Dr. Dedichens vei).

3. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eieren seg til å straks å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør borettslagets styre hvorvidt en klage er berettiget.
4. Det er bare anledning til å holde et dyr (hund/katt) i hver leilighet. Bestemmelsene gjelder bare for dyr som er anskaffet etter generalforsamlingen i 1978.

Styret kan gi dispensasjon fra bestemmelsene om at det bare er anledning til å holde en hund eller katt i hver leilighet, om særlige grunner skulle tilsi det.

5. Hundeeiere forplikter seg å melde fra til styret om hundeholdet, for at styret til enhver tid skal ha oversikt over samtlige hunder og hundeeiere. Melding kan gis på skjemaet som er trykket bakerst i husordensreglene.

Skjemaet leveres i borettslagets postkasse i Tvetenveien 243 innen 14 dager etter generalforsamlingen. Dersom det inntreffer andre omstendigheter i hundeholdet, skal melding om dette gis umiddelbart.

6. Disse bestemmelsene betraktes som en del av leiekontrakten. Brudd på bestemmelsene blir å betrakte som et vesentlig brudd på husordensreglene og kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

TRAFIKK OG PARKERING.

1. Stubberudlia Borettslag har to parkeringshus til disposisjon, hvor en del av borettslaverne har oppmerket bilplass. Videre har borettslaget biloppstillingsplasser utendørs, samt en gjesteparkeringsplass. Parkeringshusene skal til enhver tid være låst. Lyset skal slukkes etter bruk.
2. Borettslaverne skal benytte sine parkeringsplasser ved all parkering. Beboere i leiligheter som har bil, men uten fast bilplass, plikter å leie plass gjennom styret eller av andre beboere i laget som ikke bruker sin plass. Ved formidling av plasser i styrets regi prioriteres de beboere som fra før av ikke har tilgang til parkeringsplass. De beboere som disponerer flere biler, plikter å leie biloppstillingsplasser for disse. Parkering på gjesteparkeringsplassene er ikke tillatt for beboere.

3. All kjøring og parkering med registreringspliktig kjøretøy på indre område og på gangveiene er forbudt, med unntak av nødvendig kjøring. Maksimum hastighet for nødvendig kjøring er 15 km/t. Det er vikeplikt for alle myke trafikanter og man plikter å være ekstra oppmerksom ved kjøring foran utgangsdører og der barn leker på indre område.
Nødvendig kjøring er:
A) Transport av syke og bevegelseshemmede
B) Helsepersonell som behandler/besøker beboere
C) Flytting, møbeltransport, samt av- og pålessing av store og/eller tunge kolli.
D) Bevegelseshemmede som er avhengige av transportmiddel, selv over kortere strekninger, har anledning til å kjøre og parkere på indre område. Dette gjelder kun når det medfører unødig belastning å benytte parkeringsplass for beboer eller gjester, og hvis kjøretøyet ikke kan flyttes dit under besøk av andre enn fører. Håndverkere og servicepersonell som utfører nødvendig arbeid i beboers leilighet inntil en arbeidsdag, kan parkere på indre område i forbindelse med utførelsen av sitt oppdrag. Ved arbeide ut over en dag må beboere innhente parkeringsseddel hos vaktmester for parkering. Parkering foran oppganger som medfører at man er til hinder for andre kjørende, utrykningskjøretøyer m.v. er ikke tillatt med mindre kjøretøyet er under kontinuerlig tilsyn. Beboer som benytter bil på indre område til nødvendig kjøring plikter å benytte parkeringskive (P-Skive) eller på annen måte synliggjøre tidspunkt for innkjøring på indre område. Maksimum tid for parkering uten kontinuerlig tilsyn er 30 minutter.
Styret i borettslaget eller trafikkutvalget kan gi dispensasjoner.
4. Vask og reparasjon av kjøretøyer/motorsykler på borettslagets område er ikke tillatt. Videre er det forbudt å bruke parkeringsplassene til annet enn parkering av kjøretøyer og/eller tilhenger. Det er tillatt å oppbevare ett sett ekstra hjul ved hver parkeringsplass. All annen lagring er forbudt, og vil uten varsel og ansvar for borettslaget bli fjernet av vaktmester.
5. Gjesteparkeringsplassene er mellom nr. 197 og 205. Parkering er kun tillatt for gjester med registreringspliktige kjøretøy som kan parkere innenfor oppmerket plass. Parkering ut over 30 minutter må registreres i App for parkering, eller få lagt et parkeringsbevis synlig i kjøretøyet. Parkeringsbevis for utfylling med start parkering kan hentes hos vaktmester-/styrekontoret i åpningstiden. Uten samtykke fra styret/trafikkutvalget har gjester ikke adgang til å benytte gjesteplass sammenhengende utover tre døgn.
6. Biler som er på besøk i borettslaget over en lengre periode av gangen omfattes også av dette reglementet. Den enkelte borettslaver må leie ekstraplass for disse. Samboere regnes under ingen omstendighet som gjest.
7. Avskiltede biler på borettslagets område utenom beboerplassene vil bli fjernet.
8. Parkeringsplasser for funksjonshemmede fordeles av styret/trafikkutvalget i samråd med de naboutvalget, etter invaliditetsgrad. De funksjonshemmede som har fått dispensasjonsplass inne på området, må avgi sin faste plass til borettslaget så lenge dispensasjonen gjelder.
9. Beboere som benytter annet enn egen parkeringsplass til av- og pålessing ut over 30 minutter skal ha lysende på, legge igjen beskjed med beboers navn i frontvinduet, eller benytte P-skive. Bilen skal fjernes straks man er ferdig.
10. Beboere plikter å underrette sine gjester om borettslagets parkeringsbestemmelser.
11. Overtredelse av disse bestemmelsene vil medføre borttauing for eiers regning og risiko.
12. Styret/trafikkutvalget påser at parkeringsbestemmelsene blir overholdt.

- Dispensasjon kan bare gis av styret/trafikkutvalget.
13. Oppdirking av låser og andre inngrep på bommer og garasjeporter er å betrakte som grovt brudd på husordensreglene.

FREMLEIE

Fremleie av leiligheter eller deler av leiligheter er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Andelseieren er ansvarlig for alle skader og ulemper som borettslaget påføres ved hans fremleie.

GENERELLE BESTEMMELSER

Møbler eller andre ting beboerne ikke har plass til i leiligheten, må ikke settes i kjelleroppgangene eller i fellesrommene. Dette vil uten varsel bli fjernet av vaktmesterne.

Inngangsdører, dører til kjellerganger og fellesrom skal være låst til enhver tid.

Montering av vifter i avtrekkskanaler og friskluftsventiler er forbudt. Lufting av leilighetene må ikke skje gjennom entredøren.

Det er kun tillatt å montere solavskjerming (markiser) i samsvar med de retningslinjer som er vedtatt av borettslagets styre.

Det er ikke lov å fjerne skyveluker på balkonger. Ved nedbør skal skyvelukene være lukket. Følgeskader ved brudd på dette er beboerens ansvar.

Tenn ikke mer elektrisk lys enn nødvendig og påse at lys som det ikke er nødvendig å bruke er avslått.

Ingen må sette fra seg sykler, ski, kjelker, fottøy eller lignende utenfor entredør.

Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt.

Montering av egne antenner for TV er ikke tillatt. Antenner for radiomottaking eller sending må ikke settes opp uten styrets samtykke.

Det påhviler den enkelte beboer å sjekke om brannslukningsutstyret er i orden. Røykvarsler skal med jevne mellomrom kontrolleres og batteriet om nødvendig byttes. Det skal kontrolleres at manometerets (trykkmålerens) pil står på grønt. Dersom pilen står på rødt, skal apparatet leveres på vaktmesterkontoret for etterfylling.

Det er ikke lov å benytte handlevogner fra nærliggende butikker for transport av varere i borettslaget.

REGISTRERINGSSKJEMA FOR HUNDEEIERE I STUBBERUDLIA BORETTSLAG.

På generalforsamlingen i april 1985 ble det vedtatt å endre husordensreglene ved at det ble innført registreringsplikt for hundeeiere i borettslaget. På den måten kan styret til enhver tid ha full oversikt over hundeholdet. Det henvises videre til husordensreglene, avsnittet om dyrehold, pkt. 1

Alle beboere som holder hund(er) plikter etter dette å returnere slippen nedenfor i

utfylt stand til styret. Dette gjelder samtlige hundeeiere i borettslaget. Alle endringer i hundeholdet skal omgående meldes til styret. Dette gjelder både anskaffelse og tap av hund.

Styret

HUNDEEIERENS

Navn: _____

Adresse: _____

Telefon: _____

Hunderase: _____

Hundens navn: _____

Hundens farge og spesielle kjennetegn: _____

Anskaffelsestidspunkt: _____

Oslo, den _____

Forpliktende underskrift

Nabolagsprofil

Tvetenveien 237 - Nabolaget Trosterud - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Trosterud Linje 2	3 min 0.2 km
Doktor Dedichens vei Linje 2N, FB10, 25, 69, 79	5 min 0.4 km
Grorud stasjon Linje L1	11 min 5.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 12.1 km
Oslo Gardermoen	34 min

Skoler

Trosterud skole (1-7 kl.) 416 elever, 22 klasser	7 min 0.5 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 303 elever, 16 klasser	11 min 0.8 km
Skjønnehaug skole (1-7 kl.) 257 elever, 13 klasser	13 min 1 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 478 elever, 31 klasser	18 min 1.3 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 418 elever, 36 klasser	6 min 0.5 km
Hellerud videregående skole 600 elever	10 min 4.1 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	11 min 7.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100



Kvalitet på skolene

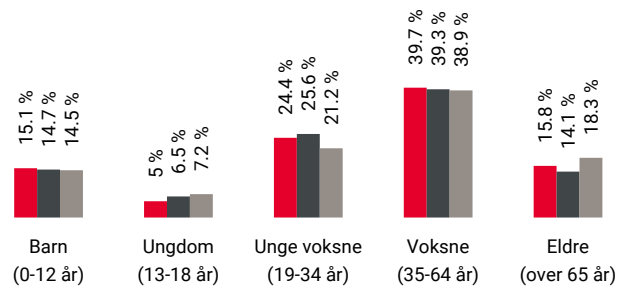
Bra 64/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Trosterud	1 249	637
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stubberudlia barnehage (1-5 år) 51 barn	1 min 0 km
Trosterud senter barnehage (3-5 år) 14 barn	2 min 0.2 km
Barneslottet barnehage (0-5 år) 131 barn	3 min 0.3 km

Dagligvare

Kiwi Trosterud	3 min
Coop Extra Haugerud Senter Post i butikk, PostNord	9 min 0.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100



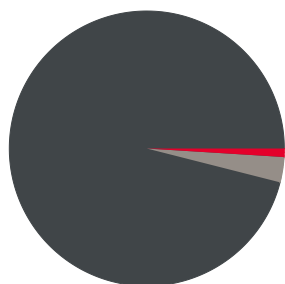
Shoppingutvalg

Meget bra 80/100

Sport

⚽ Trosterud ballplass	3 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Haugerud idrettsanlegg	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, tenn...	0.4 km	
🚴 Fresh Fitness Haugerud	9 min	🚶
🚴 SATS Hellerud	21 min	🚶

Boligmasse



1% enebolig
97% blokk
3% annet

«Stille, godt naboskap, barnevennlig, eldrevennlig, ryddig og rent, sentralt.»

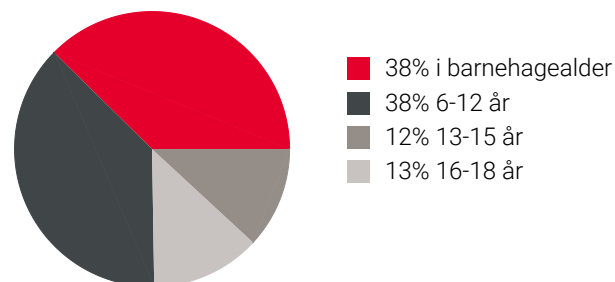
Sitat fra en lokalkjent

“

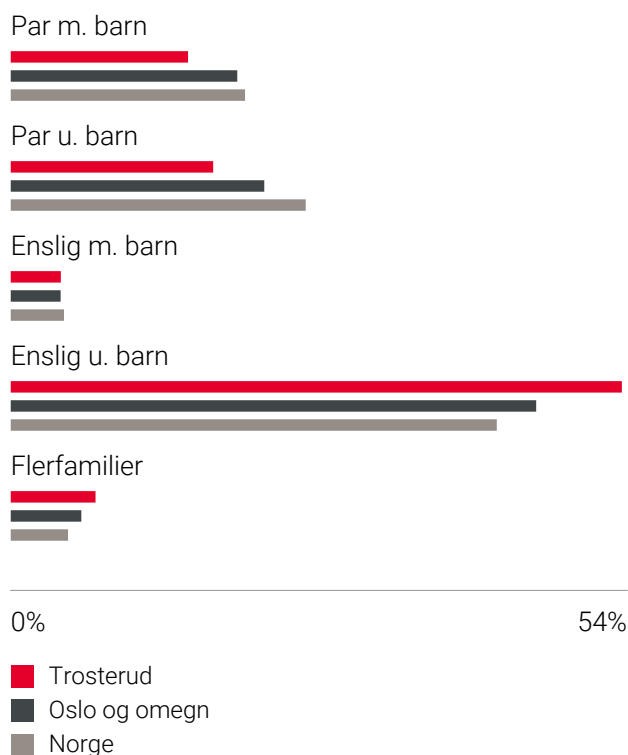
Varer/Tjenester

📦 Haugerud Senter	9 min	🚶
📦 Trosterud Apotek	3 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

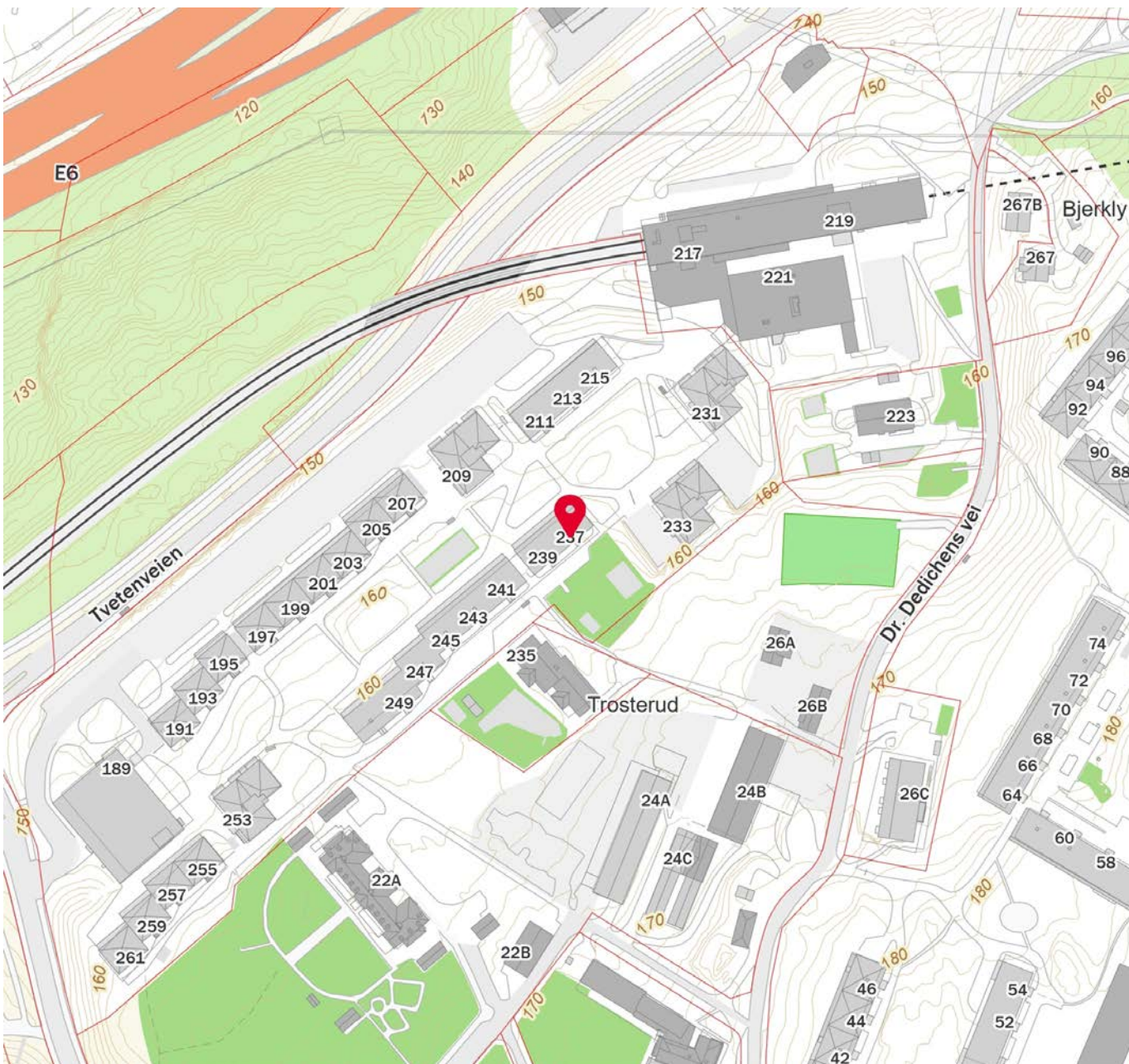


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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: Tvetenveien 237
0675 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Safar Pirotee

Telefon: 408 00 443
E-post: safar.pirotee@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre