



aktiv.

Smedstusvingen 3B, 1178 OSLO

**Innholdsrik leilighet over 2 plan  
utvidet i 2017/2018**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

## Rune Herberg

**Mobil** 938 01 520

**E-post** rune.herberg@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 300 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 632 441,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 933 791,-  
**Felleskostn.:** Kr 7 719,-  
**Selger:** Tormod Lien

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1954  
**BRA-i/BRA Total** 98/102 kvm  
**Tomtstr.:** 2554 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 151, bnr. 101  
**Andelsnr.:** 1051  
**Oppdragsnr.:** 1009250004

# Innholdsrik leilighet over 2 plan utvidet i 2017/2018

Velkommen til en romslig 4-roms andelsleilighet over to plan med balkong. Leiligheten ligger i et meget attraktivt, veletablert og barnevennlig område på Bekkelagshøgda. Smedstusvingen er en stille og rolig sidevei mellom Ekeberghallen ved Ekebergsletta og Sportsplassen. Området er meget barnevennlig og det er mange barnefamilier i nabolaget.

Kort om boligen:

- \*Romslig leilighet over 2 plan
- \*Underetasjen er utbygget i 2017/2018
- \*3 soverom
- \*Mulighet for etablering av ekstra badерom i kjeller
- \*Romslig balkong vendt mot stille uteområde / Skogholt
- \*Kabel-TV, bredbånd mm inkl.
- \*Flislagt bad med gulvvarme
- \*Noe moderniseringsbehov
- \*Flotte turmuligheter rett utenfor døren
- \*Rett ved store idrettsanlegg med flere sporter
- \*350 meter til buss
- \*500 meter til trikk
- \*Lave kjøpsomkostninger - Ingen dok.avgift



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Egenerklæring .....     | 71  |
| Energiattest .....      | 81  |
| Budskjema .....         | 103 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 98 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 102 m<sup>2</sup>

TBA: 9 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 68 m<sup>2</sup> Entre, 2 soverom, bad/wc, kjøkken, stue med trapp og utgang balkong.

Underetasje

BRA-i: 30 m<sup>2</sup> Kjellerstue med trapp og soverom

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Kjellerbod

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m<sup>2</sup> Balkong

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2554 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten disponeres som fellesareal for beboerne, og er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og prydbusker

### Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til i Holtet Hageby. Et unikt og sjarmerende boligområde ved Bekkelaghøgda, bestående av hovedsaklig en- og flermannsboliger som ble oppført før og etter 1930. Området var opprinnelig et borettslag, men ble omgjort til selveierboliger og mindre borettslag etter oppløsningen i 1988. De fleste boligene har blitt betydelig oppgradert og påbygget for å møte dagens krav til standard og areal, samtidig som Hagebyens særpreg er bevart. Totalt består Hagebyen av rundt 180 husstander.

Hagebyen ligger i et fredelig og barnevennlig nabolag, med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport, marka og daglige servicetilbud. For de aktive og barnefamilieene er det et bredt tilbud med fotballbane, kunstgressbane, ballbinge, lekeplass, idrettshall, skiløyper, akebakker, hesteridning, tennisanlegg og treningssenter. Oslo sentrum er lett tilgjengelig, kun 4,5 km fra Oslo Sentralstasjon, enten via offentlig transport eller en hyggelig spasertur gjennom Ekebergparken skulpturpark, som gir enkel tilgang til byens fasiliteter og servicetilbud.

I nærområdet finner man flotte turområder som Byskogen, Brannfjellskogen og Ekebergsletta. På Ekebergsletta finnes lysløype, idrettsanlegg, minigolf, ridesenter, husdyrpark og store friområder. I tillegg er området nær fjorden, med populære badestrender som Nordstrand bad, Ulvøya og Katten. Det er også et variert tilbud i lokale idrettslag og foreninger, som Bekkelaget sportsklubb, KFUM Fotball, Sportsplassen og Ekeberghallen, samt flere treningssentre, inkludert Best Health og Sats.

Holtet sentrum, med blant annet gourmetbutikken Jacobs, Åpent Bakeri, Sparebanken Øst, apotek, Jernia, Sushi på Holtet og Best Helse, ligger i nærheten. For ytterligere tilbud er det kort vei til Lambertseter senter, et moderne kjøpesenter med et godt utvalg butikker, kino, vinmonopol og bibliotek.

Området har et utmerket kollektivtilbud, med kort vei til trikkeholdeplass på Sportsplassen, som gir tilgang til trikkelinjene 13 og 19. Turen til Oslo sentrum tar omtrent 13 minutter. Fra Bekkelagshjemmet bussholdeplass går buss 74.

I nærheten finner man gode skole- og barnehagetilbud, med gangavstand til Bekkelaget barneskole, Brannfjell ungdomsskole og Holtet videregående skole. Det finnes også flere både private og kommunale barnehager i området, som Frier'n barnehage, Kongsveien barnehage, Ekeberg idrettsbarnehage og Bekkelaget menighets barnehage.

#### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. Gode parkeringsmuligheter i umiddelbar nærhet for gjester, både i gaten og ved oppstillingsplasser 50 meter fra boligen.

#### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Frierveien barnehage - 200 meter

Sportsplassen barnehage - 400 meter

**Skolekrets**

Bekkelaget skole ( 1-7 trinn) - 15 minutters gange

Brannfjell skole (7-10 trinn) - 9 minutters gange

**Offentlig kommunikasjon**

Sportsplassen (Trikk) - 500 meter

Ekeberghallen (Buss) - 350 meter

**Bygningssakkyndig**

Pål Andreas Rønning

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Lavblokk i rekke over to etasjer pluss kjeller og loft oppført i 1954. Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av sparesteinsmur.

Dekker/etasjeskillere i armert betong. Lavblokken fremstår som godt vedlikeholdt/ etterisolert og påført antatt malt sprøytebetong i ca 2017. Saltakkonstruksjon i tre tekket med betong takstein. Taket ble rehabilitert i ca 2017. Det er montert snøfangere på tak. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag. Takrenner, nedløpsrør og takbeslag er montert nye i ca 2017

**Innhold**

Leiligheten inneholder:

1 etasje: Entre, bad/wc,, 2 soverom, kjøkken, stue med trapp og utgang balkong.

Kjeller. Kjellerstue med trapp og soverom.

Utover overnevnte disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 4,3 kvm

**Standard****HOVEDETASJE****Entré**

Entréen har god plass til oppheng og oppbevaring av yttertøy og sko. Entréen er utstyrt med knagger, oppheng, hylle og og originalt skap.

**Soverom I**

Romslig soverom med god plass til dobbeltseng, tilhørende nattbord, klesoppbevaring samt øvrig møblement og interiør. Rommet har en skjermet og tilbaketrukket beliggenhet, vendt mot borettslagets fellesarealer som er fri for trafikk og støy. Originalt garderobeskap sørger for god plass til oppbevaring.

### Soverom II

Lyst og skjermet soverom av god størrelse og passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor. Fine møbleringsmuligheter med plass til seng, nattbord, oppbevaring, øvrig møblement og interiør. Soverommet er vendt mot nordvest.

### Bad/WC

Pent flislagt bad/wc rehabilitert i 2004 med bl.a. fliser, nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran og varmekabler gulv. Baderomsinnredningen består av en porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin. Nytt dusjgarnityr fra 2025. Det er opplegg for vaskemaskin.

### Kjøkken

Kjøkken med lyse, lakkerte, profilerte fronter samt to Vitrine fronter. Heltre eik benkeplate med nedfelt rustfri oppvaskkum og utslagsvask samt ett greps kjøkkenbatteri. Sprutplate er montert på vegg over del av benk. Det er integrert komfyr med keramisk platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys.

### Stue

Lys og innbydende stue med god plass til å møblere med sofagruppe, spiseplass, øvrig møblement m.m. Det er store vindusflater og balkongdør sørger for at det slippes inn rikelig med naturlig lys til hele rommet. Fra stuen er det utgang til balkong. Takhøyden i stue i 1. etasje er målt til ca 2,47 m.

### Balkong

Herlig nordvestvendt balkong på ca. 9 kvm som fungerer som en flott forlengelse av stuen. På balkongen er det god plass til utemøbler, grill planter og øvrig møblement. Dette er det perfekte stedet å nyte ettermiddagssolen og koble av etter en lang dag. Balkongen ble utvidet og rehabilitert i regi av borettslaget i 2018.

### UNDERETASJE

Hele underetasjen ble bygget ut og ferdigstilt i 2018 med godkjent bruksendring og ferdigattest fra Plan- og Bygningsetaten i 2019. Det er gulvvarme i alle rom i underetasjen. Takhøyden i underetasjen er målt til ca 2,08 m av takstmann.

### Stue II/Kjellerstue

Hyggelig stuerom med god plass til å møblere etter eget ønske og mange bruksmuligheter. Rommet er i dag innredet med stor sofa, sofabord, TV-benk, skrivebord og skap. Det er varmekabler i gulv.

### Soverom III

Stort innbydende soverom som i dag benyttes som hovedsoverom. Her er det mer enn

nok av plass til dobbeltseng, tilhørende nattbord, samt øvrig møblement og interiør. Stort vindu sørger for gode lysforhold i rommet. Det er varmekabler i gulv.

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

Forhold som har fått TG2:

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:

1.etasje:

Stue, målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0,

Ett soverom (lite), målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Ett soverom (stort), målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Kjøkken, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0

Kjeller:

Ingen nevneverdige forhold av skjevheter.

TG-2 er satt med tanke på oppgitt skjevhet på gulv i stue og begge soverom i 1.etasje.

Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i

bygget eller som har behov for tiltak.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipemur i stue er påført malt tekstiltapet, det er montert integrert garderobeskap i forkant av pipeløp i ett soverom tilstøtende til ildsted i stue. Det stilles krav til 4 synlige sider av pipemur når pipeløp ikke er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør i henhold til brannforskrifter. Ildsteder er ikke funksjonstestet på befaringsdag. Det er montert ildfast glassplate i front av dører til vedkamin mot brennbart materiale på gulv i 2025.

TG-2 er satt med tanke på at pipemur er innkledd/tildekket utover hva som er godkjent i henhold til brannforskrifter, sprekk/rissdannelser i antatt puss sjikt av pipemur i integrert garderobeskap i ett soverom, samt at vedkamin av denne type/alder er ildsteder som ønskes generelt utfaset og erstattet med rentbrennende, mer miljøvennlig ildsteder. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter ca 50 år, ukjent når pipeløp i bygget sist ble kontrollert.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det å frigjøre alle sider av pipemur for bl.a å muliggjøre besiktigelse, samt at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Eldre, lyse, lakkerte, profilerte fronter samt to Vitrine fronter. Heltre eik benkeplate med nedfelt rustfri oppvaskkum og utslagsvask samt ett greps kjøkkenbatteri. Sprutplate er montert på vegg over del av benk. Integrert komfyr med keramisk platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys. Komfyrvakt er ikke montert. TG-2 er satt med tanke på at kjøkkeninnredningen er preget av aldring og stedvis bruksslitasje, enkelte fronter har behov for justeringer, at heltre benkeplate er noe preget av fuktskjolder og fargenyanser i området rundt oppvaskkum og utslagsvask.

#### Avløpsrør

##### Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.

TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør til kjøkken har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved gulvsluk. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.

##### Anbefalte tiltak

Avløpsrør i benkeskap i kjøkken bør påregnes og skiftes i nær fremtid.

#### Vannledninger

##### Oppsummering

Kaldtvanns hovedstoppekran for leiligheten er antatt montert under servantskap i bad. Stoppekransen ble ikke funksjonstestet på grunn av manglende tilgjengelighet.

TG-2 er satt med tanke på manglende tilgjengelighet til hovedstoppekran under servantskap i bad og at vannrør i leiligheten fra byggeår og fra antatt ca 90-tallet har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere ny hovedstoppekran.

Utskifting av kobberrør fra byggeår og fra ca 90-tallet må påregnes i løpet av nær fremtid.

#### Elektrisk

##### Oppsummering

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten. Elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad fra antatt ca 2004 og i stue og soverom i kjeller fra ca 2017. Downlight belysning i bad fra antatt ca 2004.

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Elanlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet

undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. TG-2 er satt med tanke på alder på elektrisk anlegg i 1.etasje som ikke er jordet fra byggeår, at det elektriske anlegget i leiligheten ikke er kontrollert de siste 5 år, at det ikke foreligger Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Kursfortegnelsen i sikringsskapet anbefales å montere ny i henhold til faglig standard.

Det elektriske anlegget i leiligheten fra byggeår bør påregnes og monteres nytt i nær fremtid.

#### Varmtvannsbereder

##### Oppsummering

Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er 20 - 25 år. TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder fra 2003 i henhold til levetidsbetraktning, samt at berederen er plassert i rom uten sluk og ikke er lekkasjesikret.

##### Anbefalte tiltak

Utskiftning av varmtvannsbereder bør påregnes i nær fremtid.

#### Ventilasjon

##### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

#### Våtrom: Bad/wc

##### Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 0,9 cm. Fall til gulvsluk utenfor dusjsone må ansees som tilfredstillende.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 2,0 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone ikke tilfredsstiller krav til 1:50 fall lokalt på en side av slukrist, bompuss under enkelte gulvfliser, stedvis sprekk/rissdannelser og svertesoppdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.

##### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt/membran var ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning.

Det ble ikke registrert avvik.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20 - 25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran som har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.

##### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Full rehabilitering av badet med utskiftning av tettesjikt/membran bør påregnes i nær fremtid.

Oppsummering av sanitærutstyr

Dusjdører tilslutter hverandre noe dårlig i lukket stilling.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom klaffventil i vegg i badet.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilerings/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at eldre parkettgulv i begge soverom i 1.etasje er preget av bruksslitasje.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at dørene i 1.etasje fra byggeår er preget av aldring og bruksslitasje, samt funksjonsfeil ved at enkelte er vanskelige å åpne/lukke.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes utskifting av dører i 1.etasje i nær fremtid.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Bygget ut kjelleretasje i 2017/2018

### **Modernisert/Påkostet år**

2018

**TV/Internett/Bredbånd**

Grunnpakke kabel-TV og internett er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

**Parkering**

Borettslaget har biloppstillingsplasser som benyttes av beboerne. For øvrig er det godt med gateparkering foran eiendommen. Det finnes 4 elbilladere som er tilgjengelig for beboere som tegner abonnement.

**Forsikringsselskap**

Frende Forsikring

**Polisenummer**

908584

**Radonmåling**

Eier opplyser om radontiltak i kjeller i ca 2017, det ble ikke fremvist dokumentasjon på hva som er utført av tiltak.

**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**

Elektriske panelovner og varmekabler i kjellergulv og bad.

Det er peisovn.

**Energikarakter**

G

**Energifarge**

Oransje

**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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://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 7 950 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 710 324

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 6 841 294

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

### **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 pr. mnd**

Kr 7 719

### **Felleskostnader inkluderer**

Kabel-tv/internett (grunnpakke), fellesvaskeri, vaktmestertjenester, renhold av fellesarealer, felles bygningsforsikring, betjening av andel fellesgjeld, kommunale

avgifter, drift og vedlikehold m.m.

**Andel Fellesgjeld**

Kr 632 441

**Fellesgjeld pr. dato**

07.02.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Holtet Hageby 2 Borettslaget

**Organisasjonsnummer**

955959299

**Andelsnummer**

1051

**Om borettslaget**

Borettslaget Holtet Hageby 2 org nr: 955 959 299

Tomten er på 2554 kvm og består av Gnr: 151 Bnr: 72, 100 & 101. Tomten er eiet.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånegiver: DNB

Lånets løpetid: Lånet utløper 10.05.2041

Rentebetingelser: 5,9% pr. 10.02.2025

Andel restgjeld: Kr 632.441,-

**Forkjøpsrett**

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget, jf. borettslagets vedtekter §6.

Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget

står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i borettslaget. I

henhold til Lov om borettslag kan avklaring av forkjøpsrett ta opp mot 20 dager å

behandle av forretningsfører etter at de mottar melding om salg fra megler.

Andelseiere som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på

forkjøpsrett. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte

kontrakten.

**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 godkjenning ikke er saklig begrunnet.

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

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

#### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets husordensregler.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Advokatfirmaet Hallgren & Hallgren AS

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 151, bruksnummer 101 i Oslo kommune. Andelsnr. 1051 i Holtet Hageby 2 Borettslaget med orgnr. 955959299

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/151/101:

03.02.1967 - Dokumentnr: 1664 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. kjellerrom for midlertidig opphold.

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1985 - Dokumentnr: 79962 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1928 - Dokumentnr: 900903 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:151 Bnr:57

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for utbygging og omregulering av kjellerareal datert 14.02.2019.

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen vedr. ferdigattest på oppføring av boligblokken i 1954, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger. Ifølge omslagsmappen er boligen ferdigattest 08.12.1956. Dette kan dog ikke bekreftes da attesten er borte fra mappen.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Det jobbes nå med planer for å oppføre ny flerbrukshall/idrettsanlegg på Ekeberg. (Se S-5050)

Forøvrig er området en del av reguleringsplan S-4106 se -> <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=50593201>

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## 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.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

7 300 000 (Prisantydning)

---

632 441 (Andel av fellesgjeld)

---

7 932 441 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

**Omkostninger**

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))

---

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

7 933 791 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 941 691 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 944 491 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 350

**Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19900,- oppgjørshonorar kr 9.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 35.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Rune Herberg  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
[rune.herberg@aktiv.no](mailto:rune.herberg@aktiv.no)  
Tlf: 938 01 520

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

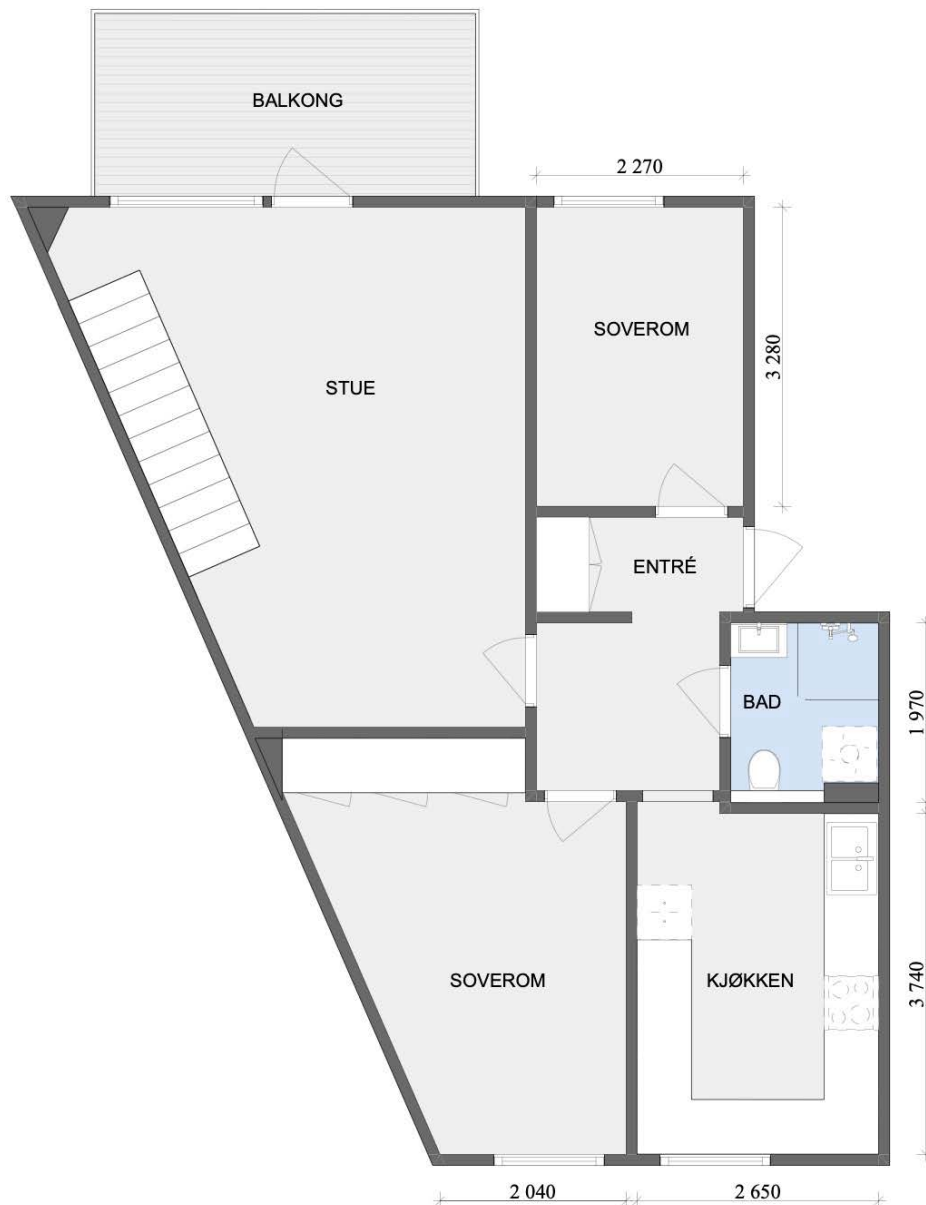
**Salgsoppgavedato**

15.02.2025

# Planteegning

## Smedstusvingen 3B

1.etg

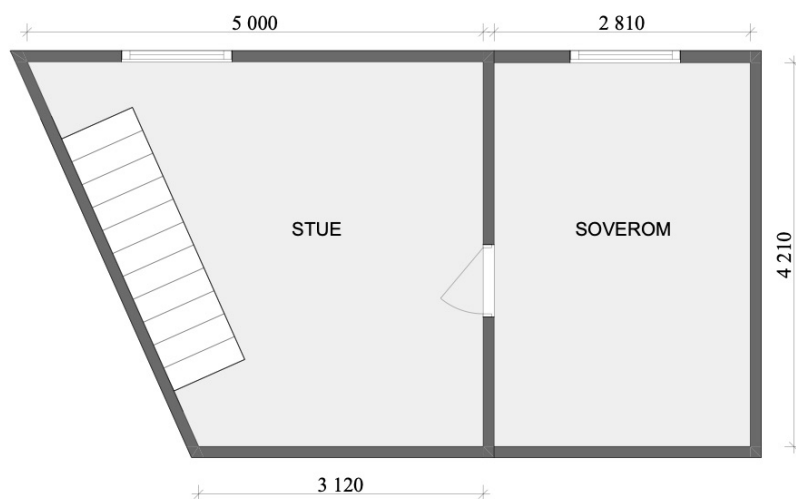


*Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.  
Utført av Pål A. Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869*

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

## Smedstusvingen 3B

Kjeller



*Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.  
Utført av Pål A. Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869*

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Stue 1 etasje



Denne leiligheten er over 2 plan og har godt med plass i begge etasjer.



Leiligheten har en stor stue som idag benyttes til spisesstue og stue.

**Stue underetasje**



Trappen bringer deg ned i underetasjen.



I underetasjen er det en god kjellerstue med plass til sofagruppe m.m.



Underetasjen er utbygget i 2017 med kjellerstue og et ekstra soverom.



Det er varmekabler i alle gulv i underetasjen.

**Kjøkken**

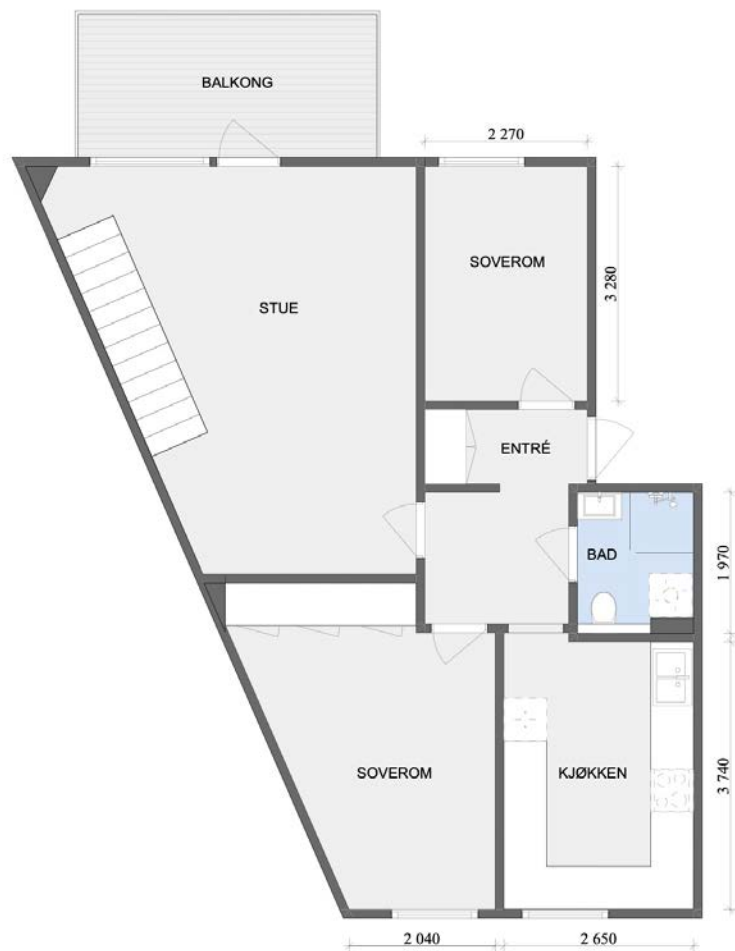


Lyse, lakkerte, profilerte fronter samt to Vitrine fronter. Heltre eik benkeplate med nedfelt rustfri oppvaskkum og utslagsvask samt ett greps kjøkkenbatteri.



Sprutplate er montert på vegg over del av benk.

Kjøkken



**Balkong**



Balkongen er av god størrelse med ettermiddag-/ kveldssol.



Det er god plass til sittegruppe, grill m.m.



Fra balkongen er det flott utsyn mot grøntområder og Ekebergparken



Velkommen til visning i Smedstusvingen 3B

**Soverom I**



Stort hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord, skap m.m.



Det er originale plassbygde klesskap for oppbevaring av klær.

**Soverom II**



Soverom II er et lyst og skjermet soverom av god størrelse og passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor.



Fine møbleringsmuligheter med plass til seng, nattbord, oppbevaring, øvrig møblement og interiør.

**Soverom III**



Soverom III i kjeller kan avdeles for å lage et ekstra baderom.



Soverommet i underetasjen er romslig med god plass til seng, skap, skrivebord m.m.

**Baderom**



Pent flislagt bad/wc rehabilitert i 2004 med bl.a. fliser, nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran og varmekabler gulv.



Innredningen består av en porselensservant med servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri.

**Gang**



Entréen har god plass til oppheng og oppbevaring av yttertøy og sko.



Entréen er utstyrt med knagger, oppheng, hylle og og originalt skap for oppbevaring av yttertøy.

# Vedlegg

# Smedstusvingen 3B 1178 Oslo

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1954

BRA: 98 m<sup>2</sup>

BRA (ny arealstandard): 102 m<sup>2</sup>

BRA-i (ny arealstandard): 98 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

### Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27298>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:

1.etasje:

Stue, målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0

Ett soverom (lite), målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Ett soverom (stort), målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Kjøkken, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0

Kjeller:

Ingen nevneverdige forhold av skjevheter.

TG-2 er satt med tanke på oppgitt skjevhet på gulv i stue og begge soverom i 1.etasje.

Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.

#### Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

##### Oppsummering

Pipemur i stue er påført malt tekstiltapet, det er montert integrert garderobeskap i forkant av pipeløp i ett soverom tilstøtende til ildsted i stue.

Det stilles krav til 4 synlige sider av pipemur når pipeløp ikke er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør i henhold til brannforskrifter.

Ildsteder er ikke funksjonstestet på befaringsdag.

Det er montert ildfast glassplate i front av dører til vedkamin mot brennbart materiale på gulv i 2025.

TG-2 er satt med tanke på at pipemur er innkledd/tildekket utover hva som er godkjent i henhold til brannforskrifter, sprekk/rissdannelser i antatt puss sjikt av pipemur i integrert garderobeskap i ett soverom, samt at vedkamin av denne type/alder er ildsteder som ønskes generelt utfaset og erstattet med rentbrennende, mer miljøvennlig ildsteder.

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter ca 50 år, ukjent når pipeløp i bygget sist ble kontrollert.

##### Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det å frigjøre alle sider av pipemur for bl.a å muliggjøre besiktigelse, samt at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

#### Kjøkken

##### Oppsummering av overflater og innredning

Eldre, lyse, lakkerte, profilerte fronter samt to Vitrine fronter. Heltre eik benkeplate med nedfelt rustfri oppvaskkum og utslagsvask samt ett greps kjøkkenbatteri. Sprutplate er montert på vegg over del av benk.

Integrert komfyr med keramisk platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøøl/frys.

Komfyrvakt er ikke montert.

TG-2 er satt med tanke på at kjøkkeninnredningen er preget av aldring og stedvis bruksslitasje, enkelte fronter har behov for justeringer, at heltre benkeplate er noe preget av fuktskjolder og fargenyanser i området rundt oppvaskkum og utslagsvask.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.

TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør til kjøkken har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved gulvsluk. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.

### Anbefalte tiltak

Avløpsrør i benkeskap i kjøkken bør påregnes og skiftes i nær fremtid.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Kaldtvanns hovedstoppekran for leiligheten er antatt montert under servantskap i bad. Stoppekransen ble ikke funksjonstestet på grunn av manglende tilgjengelighet.

TG-2 er satt med tanke på manglende tilgjengelighet til hovedstoppekransen under servantskap i bad og at vannrør i leiligheten fra byggeår og fra antatt ca 90-tallet har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere ny hovedstoppekransen.

Utskifting av kobberrør fra byggeår og fra ca 90-tallet må påregnes i løpet av nær fremtid.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i bad fra antatt ca 2004 og i stue og soverom i kjeller fra ca 2017.

Downlight belysning i bad fra antatt ca 2004.

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

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

TG-2 er satt med tanke på alder på elektrisk anlegg i 1.etasje som ikke er jordet fra byggeår, at det elektriske anlegget i leiligheten ikke er kontrollert de siste 5 år, at det ikke foreligger Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.  
Kursfortegnelsen i sikringsskapet anbefales å montere ny i henhold til faglig standard.  
Det elektriske anlegget i leiligheten fra byggeår bør påregnes og monteres nytt i nær fremtid.

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er 20 - 25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder fra 2003 i henhold til levetidsbetraktning, samt at berederen er plassert i rom uten sluk og ikke er lekkasjesikret.

### Anbefalte tiltak

Utskiftning av varmtvannsbereder bør påregnes i nær fremtid.

## Ventilasjon

### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## Våtrom: Bad/wc

### Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 0,9 cm. Fall til gulvsluk utenfor dusjsone må ansees som tilfredstillende.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 2,0 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone ikke tilfredsstiller krav til 1:50 fall lokalt på en side av slukrist, bompuss under enkelte gulvfliser, stedvis sprekk/rissdannelser og svertesoppdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt/membran var ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning.  
Det ble ikke registrert avvik.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20 - 25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran som har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Full rehabilitering av badet med utskiftning av tettesjikt/membran bør påregnes i nær fremtid.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Dusjdører tilslutter hverandre noe dårlig i lukket stilling.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

### Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom klaffventil i vegg i badet.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

---

#### Øvrig: Gulv

#### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at eldre parkettgulv i begge soverom i 1.etasje er preget av bruksslitasje.

---

#### Øvrig: Innerdører

#### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at dørene i 1.etasje fra byggeår er preget av aldring og bruksslitasje, samt funksjonsfeil ved at enkelte er vanskelige å åpne/lukke.

#### Anbefalte tiltak

Det bør påregnes utskifting av dører i 1.etasje i nær fremtid.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**10.2.2025**

Rapportdato  
**15.2.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Tormod Lien**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning** Telefon: **99511869**  
Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS** Epost: **paal@taksthuset.no**  
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**



#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, takrenner og nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Smedstusvingen 3B, 1178 Oslo**

|             |                  |           |            |               |            |          |
|-------------|------------------|-----------|------------|---------------|------------|----------|
| Kommunenr:  | <b>301</b>       | Gårdsnr:  | <b>151</b> | Bruksnr:      | <b>101</b> | Festenr: |
| Seksjonsnr: |                  | Andelsnr: | <b>5</b>   | Leilighetsnr: | <b>5</b>   |          |
| Byggeår:    | <b>1954</b>      |           |            |               |            |          |
| Boligtype:  | <b>Leilighet</b> |           |            |               |            |          |

#### Generell beskrivelse av boligen:

Innvendig er leiligheten preget av en enkel og utidsmessig standard i 1.etasje. Kjeller er ombygget til boligformål å innlemmet i 1.etasje i ca 2017 og fremstår som godt vedlikehold.

Lavblokk i rekke over to etasjer pluss kjeller og loft beliggende til offentlig vei. Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang fra Smedstusvingen. Det er foretatt en godkjent arealdisponering i oppgangen hvor 2.etasje disponerer loftsareal og 1.etasje disponerer kjellerareal.

Kommunalt vann og avløp.

Borettslaget disponerer biloppstillingsplasser med- og uten ladepunkt for el-bil, plassene fordeles etter søknadsordning, i henhold til eier. Forøvrig parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av sparesteinsmur.

Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Lavblokken fremstår som godt vedlikeholdt/etterisolert og påført antatt malt sprøytebetong i ca 2017.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med betong takstein. Taket ble rehabilitert i ca 2017.

Det er montert snøfangere på tak. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.

Takrenner, nedløpsrør og takbeslag er montert nye i ca 2017.

I henhold til styret i borettslaget er det gjort radon tiltak under kjellergulv i ca 2017 for eventuelle behov for fremtidig radon drenering i grunnen. Det ble montert folie under støpt såle med underliggende rør. Sort avløpsrør/radonrør som kommer opp av gulv i kjeller (soverom) er et plugget lufteør for og eventuelt føres videre ut av vegg ved fremtidig behov for drenering av radon når radonmålinger eventuelt viser at dette er nødvendig.

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på hva som er utført, men utalelser er kun basert på informasjon fra styret.

## 5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

#### Hovedarealer

| Etasje                      | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                                                    | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1. etasje                   | 68        | 68        | 0        | Entre, bad/wc, kjøkken, stue med trapp og utgang balkong, 2 soverom. |                   |
| Kjeller                     | 30        | 30        | 0        | Kjellerstue med trapp, soverom.                                      |                   |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>98</b> | <b>98</b> | <b>0</b> |                                                                      |                   |

#### Hovedareal (ny arealstandard)

| Etasje                      | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje                   | 68         | 68                         | 0                           | 0                          | 9                               |
| Kjeller                     | 34         | 30                         | 4                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>102</b> | <b>98</b>                  | <b>4</b>                    | <b>0</b>                   | <b>9</b>                        |

#### Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte intern areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 4,3 m<sup>2</sup>.

Felles vaskeri i oppgang 5.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Rom under terreng

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type rom under terreng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Innredet    |
| Kjelleren er innredet for boligformål.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ja          |
| Kjelleren er omfattende rehabilitert og ombygget i ca 2017.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ja          |
| Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Nei         |
| Er oppholdsrom manglende ventilert?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nei         |
| <b>Oppsummering av rom under terreng</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>TG-1</b> |
| <p>Yttervegger i kjeller er innvendig utlektet.</p> <p>Det er foretatt innvendig hulltaking i nedre del av yttervegg i soverom i området hvor utvendig nedløpsrør er ført ned fra tak. Det ble ikke registrert negative forhold. Det ble heller ikke registrert fuktskjolder, strukturendring eller svelling i overflaten av panelplater på vegger ved visuell kontroll.</p> <p>Innvendige utforede yttervegger under terrengnivå må ansees som en risikokonstruksjon.</p> <p>Det er etablert tilluftsventil gjennom yttervegg i kjellerstue og soverom med klaffventil. Luftespalte er montert i vindusrammer i kjellerstue og soverom.</p> |             |

### 6.2 Balkong, terrasse, platting

|                                                                                                                                                                                                                                                                 |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Type                                                                                                                                                                                                                                                            | Balkong |
| <p>Nordvestvendt, overbygget balkong på ca 8,7 m2 med utelys og strømuttak.</p> <p>Balkongen er oppført med galvanisert bærekonstruksjon. Betonggulv med naturlig avrenning fra gulv. Aluminiumsrekkverk med utfyllende glassplater, stedvis frostet glass.</p> |         |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                          | Ja      |
| Balkongen er oppført ny i 2017.                                                                                                                                                                                                                                 |         |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                                                                                                                                                            | Nei     |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                                                                                                                                                 | Nei     |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                                                                                                                                                       | Ja      |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?                                                                                                                                | Nei     |

|                                                                                                       |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er balkong / terrassen teknet?                                                                        | Nei |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                    |     |
| TG-1                                                                                                  |     |
| Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.                |     |
| Høyden på rekkverk er målt til ca 112 cm. Dagens forskriftskrav er 100 cm inntil 10,0 m over terreng. |     |
| Det ble ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.         |     |

## 6.3 Vinduer og dører

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |     |
| 3-lags isolerglass vinduer fra 2017.<br>2-lags isolerglass vinduer fra 2017 i balkongdør.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |
| 3-lags isolerglass vinduer fra 2017 i kjeller, som to godkjente rømningsvinduer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |
| Luftespalter er montert i alle vindusrammer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |     |
| Dør mot felles trappeoppgang i 1.etasje er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med kikkhull, fra antatt ca 1997.                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |
| Det er ikke dør mot fellesareal i kjeller.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ja  |
| Vinduer og dører er skiftet, se registrerte årstall i overliggende punkt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nei |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nei |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |
| TG-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |
| Det ble registrert noe slark mellom dørblad og dørramme i dør mot felles trappeoppgang. Forholdet medfører en økt grad av transport av lyd og energi og det anbefales en justering av dørblad i dørramme. I tillegg er del av tetningslist avrevet/manglende i dør mot felles trappeoppgang. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold. |     |

## 6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                   |             |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type                                                              | Betongdekke |
| Etasjeskillere i armert betong.                                   |             |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja          |

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn****TG-2**

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: 1.etasje:

Stue, målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0

Ett soverom (lite), målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Ett soverom (stort), målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Kjøkken, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0

Kjeller:

Ingen nevneverdige forhold av skjevheter.

TG-2 er satt med tanke på oppgitt skjevhet på gulv i stue og begge soverom i 1.etasje.

Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.

**6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen**

Type pipe

Tegl

Teglsteins pipeløp fra byggeår.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Peis

Vedkamin i stue, fra byggeår.

Det har ikke fremkommet opplysninger om at pipeløp er innvendig rehabilitert.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?

Ja

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Nei

**Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen****TG-2**

Pipemur i stue er påført malt tekstiltapet, det er montert integrert garderobeskap i forkant av pipeløp i ett soverom tilstøtende til ildsted i stue.

Det stilles krav til 4 synlige sider av pipemur når pipeløp ikke er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør i henhold til brannforskrifter.

Ildsteder er ikke funksjonstestet på befaringsdag.

Det er montert ildfast glassplate i front av dører til vedkamin mot brennbart materiale på gulv i 2025.

TG-2 er satt med tanke på at pipemur er innkledd/tildekket utover hva som er godkjent i henhold til brannforskrifter, sprek/rissdannelser i antatt puss sjikt av pipemur i integrert garderobeskap i ett soverom, samt at vedkamin av denne type/alder er ildsteder som ønskes generelt utfaset og erstattet med rentbrennende, mer miljøvennlig ildsteder.

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter ca 50 år, ukjent når pipeløp i bygget sist ble kontrollert.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

På generelt grunnlag anbefales det å frigjøre alle sider av pipemur for bl.a å muliggjøre besiktigelse, samt at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

## 6.6 Kjøkken

### Overflater og innredning

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nei         |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Nei         |
| <b>Oppsummering av overflater og innredning</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>TG-2</b> |
| <p>Eldre, lyse, lakkerte, profilerte fronter samt to Vitrine fronter. Heltre eik benkeplate med nedfelt rustfri oppvaskkum og utslagsvask samt ett greps kjøkkenbatteri. Sprutplate er montert på vegg over del av benk.</p> <p>Integrert komfyr med keramisk platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys.</p> <p>Komfyrvakt er ikke montert.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at kjøkkeninnredningen er preget av aldring og stedvis bruksslitasje, enkelte fronter har behov for justeringer, at heltre benkeplate er noe preget av fuktskjolder og fargenyanser i området rundt oppvaskkum og utslagsvask.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak overflater og innredning</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |
| <p>Det anbefales å montere komfyrvakt.</p> <p>Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <a href="https://www.dsb.no">https://www.dsb.no</a></p>                                                                                                                                                                                                                                                             |             |

### Avtrekk

|                                                                                                              |                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type avtrekk                                                                                                 | Omluftsvifte (kullfilter) |
| <b>Oppsummering av avtrekk</b>                                                                               | <b>TG-1</b>               |
| <p>Ventilator med kullfilter over komfyr.</p> <p>Det ble registrert tilfredstillende sug i ventilatoren.</p> |                           |

## 6.7 Lovlighet

|                                                                                                                                                                                                                                           |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                                                                                                                                                  | Nei |
| Dagens bruk er i samsvar med byggetegninger fra Romfarer Arkitekter AS, datert 13.09.2017.                                                                                                                                                |     |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?                                                                                                                           | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                                                                                                                                                                              | Nei |
| <p>Ferdigattest - Smedstusvingen 1-5. Tiltaksart: Fasadeendring. Datert 14.02.2019.</p> <p>Det fremkommer ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse gjennom planinnsyn hos kommunen etter oppføring av boligblokken i 1954.</p> |     |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                                                                                                                                                                          | Nei |

|                                                                                                                                                                     |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?                                                                                       | Nei |
| Brannslukningsapparat fra januar 2022.<br>Brannteppe.<br>En røykvarsler i hvert etasjeplan, fra ca 2022.<br>Felles brannvarslingsanlegg med sensorer i fellesareal. |     |
| Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?                                                                               | Nei |

## 6.8 Trapp

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |
| Tretrapp oppført ny i 2017.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |
| Er det manglende rekkverk?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nei         |
| Er høyden på rekkverk under 90cm?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nei         |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nei         |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Nei         |
| Mangler håndløper i trappeløp?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nei         |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nei         |
| <b>Oppsummering av trapp</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>TG-1</b> |
| Lyse, lakkerte trappevanger, heltre eik inntrinn, åpne opptrinn med underliggende eik lister montert på inntrinn som fallsikring, lyst, lakkert spilerekkevverk på en sider av trappeløp samt rundt trappeløp i 1.etasje.<br><br>Trappen er godkjent i henhold til dagens byggeforskrifter, mellom plan med definerte rom for varig opphold.<br><br>Trappen fremstår som godt ivaretatt.<br>Det ble ikke registrert avvik. |             |

## 6.9 Avløpsrør

|                                                                                                                                                                                                                |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type avløpsrør                                                                                                                                                                                                 | Plast, Støpejern |
| Felles støpejerns avløpsopplegg.<br>Synlig plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.                                                                                                                          |                  |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                         | Ja               |
| Felles aløpsopplegg i bygget er fra opprinnelsen.<br>Separat avløpsopplegg i kjeller til bad er dels fra antatt ca 2004.<br>Synlig plast avløpsrør i bad fra ca 2004, eldre avløpsrør i kjøkken fra ukjent år. |                  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Ukjent      |
| Er det sen avrenning fra tappested?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nei         |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Nei         |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Ja          |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>TG-2</b> |
| <p>Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør til kjøkken har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved gulvsluk. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |
| Avløpsrør i benkeskap i kjøkken bør påregnes og skiftes i nær fremtid.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |

## 6.10 Vannledninger

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Type anlegg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Plast, Kobber |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ja            |
| <p>Vannrør i leiligheten er dels fra byggeår, dels fra antatt ca 90-tallet i benkeskap i kjøkken og dels fra ca 2004 i bad.</p> <p>Felles kaldtvannsupplegg fra byggeår.</p>                                                                                                                                                                                                                                      |               |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ja            |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nei           |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Nei           |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nei           |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Ja            |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>TG-2</b>   |
| <p>Kaldtvanns hovedstoppekran for leiligheten er antatt montert under servantskap i bad. Stoppekranen ble ikke funksjonstestet på grunn av manglende tilgjengelighet.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på manglende tilgjengelighet til hovedstoppekran under servantskap i bad og at vannrør i leiligheten fra byggeår og fra antatt ca 90-tallet har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.</p> |               |

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å montere ny hovedstoppekran.  
Utskifting av kobberør fra byggeår og fra ca 90-tallet må påregnes i løpet av nær fremtid.

**6.11 Elektrisk**

|                                                                                                                                                                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                                                                                                                                          | Nei              |
| Type sikringer                                                                                                                                                                                                     | Automatsikringer |
| Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere.<br>Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten.                                              |                  |
| Type anlegg                                                                                                                                                                                                        | Delvis skjult    |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                             | Ja               |
| Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i ca 2017.<br>Det elektriske anlegget i kjellerplan er i sin helhet montert nytt i 2017.<br>Elektrisk anlegg i bad er i stor grad montert nytt i ca 2004. |                  |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                                                                                                                            | Ja               |
| Er det manglende kursfortegnelse?                                                                                                                                                                                  | Nei              |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?                                                                                                                                               | Ja               |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?                                                                                                       | Nei              |
| Er kabler tilstrekkelig festet?                                                                                                                                                                                    | Nei              |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                                                                                                                                | Nei              |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                                                                                                                       | Nei              |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?                                                                                                                                      | Nei              |

**Oppsummering av elektrisk****TG-2**

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.  
Elektrisk oppvarming.  
Varmekabler i bad fra antatt ca 2004 og i stue og soverom i kjeller fra ca 2017.  
Downlight belysning i bad fra antatt ca 2004.

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

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

TG-2 er satt med tanke på alder på elektrisk anlegg i 1.etasje som ikke er jordet fra byggeår, at det elektriske anlegget i leiligheten ikke er kontrollert de siste 5 år, at det ikke foreligger Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.  
Kursfortegnelsen i sikringsskapet anbefales å montere ny i henhold til faglig standard.  
Det elektriske anlegget i leiligheten fra byggeår bør påregnes og monteres nytt i nær fremtid.

**6.12 Varmtvannsbereder**

Plassering bereder

Kjøkken

Fundament

Bunnplate i benkeskap

Årstall

2003.

Størrelse

73 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

| Oppsummering av varmtvannsbereder                                                                                                                                                                                                                 | TG-2 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p>Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er 20 - 25 år.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder fra 2003 i henhold til levetidsbetraktning, samt at berederen er plassert i rom uten sluk og ikke er lekkasjesikret.</p> |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                            |      |
| <p>Utskiftning av varmtvannsbereder bør påregnes i nær fremtid.</p>                                                                                                                                                                               |      |

## 6.13 Ventilasjon

| Type ventiler                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Naturlig ventilasjon |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <p>Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.</p> <p>Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad og kjøkken, eldre innvendige klaffventiler fra byggeår mot avtrekkskanal.</p> <p>Tilluftsventiler gjennom yttervegg i begge soverom og kjøkken (2 stk.) med eldre innvendige klaffventiler fra byggeår i 1.etasje, samt tilluftsventiler gjennom yttervegg i stue og soverom i kjeller med innvendige klaffventiler fra 2017.</p> <p>Luftespalter er montert i vindusrammer i 1.etasje og kjeller.</p> |                      |
| Oppsummering av ventilasjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | TG-2                 |
| <p>TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                      |
| <p>Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                      |

## 6.14 Våtrom: Bad/wc

### Overflate

| Beskrivelse av overflate                                                                                                                      |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>Fliser på gulv og vegger.</p>                                                                                                              |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                        | Ja  |
| <p>Badet ble rehabilitert i privat regi i 2004 (i henhold til tidligere eier) med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran.</p> |     |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?                                                                     | Ja  |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?                                                                  | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                                                                                 | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                                                                                              | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?                                                                            | Ja  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?                                                                                                                                                                                   | Ja                                        |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                                                                                                                                                                                                                | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |
| <b>Oppsummering av overflater</b>                                                                                                                                                                                                                                |                                           |
| <b>TG-2</b>                                                                                                                                                                                                                                                      |                                           |
| Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 0,9 cm. Fall til gulvsluk utenfor dusjsone må ansees som tilfredstillende.                                                                         |                                           |
| Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 2,0 cm.                                                                                                                                                                                                           |                                           |
| TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone ikke tilfredsstiller krav til 1:50 fall lokalt på en side av slukrist, bompuss under enkelte gulvfliser, stedvis sprekk/rissdannelser og svertesoppdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone. |                                           |

### Membran, tettesjikt og sluk

|                                                                                                                                                              |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?                                                                                        | Nei   |
| Type sluk                                                                                                                                                    | Plast |
| Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.                                                                                                                |       |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                                                                                | Nei   |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                                                                            | Nei   |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?                                                           | Nei   |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                        | Ja    |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                                           |       |
| <b>TG-2</b>                                                                                                                                                  |       |
| Tettesjikt/membran var ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning. Det ble ikke registrert avvik.                                                      |       |
| Levetidsbetraktning for bad er mellom 20 - 25 år.                                                                                                            |       |
| TG-2 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran som har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning. |       |
| <b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                                          |       |
| Full rehabilitering av badet med utskiftning av tettesjikt/membran bør påregnes i nær fremtid.                                                               |       |

### Sanitærutstyr

|                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                       |     |
| Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin. Nytt dusj garnityr fra 2025. |     |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                                                                                                                                                                            | Nei |
| Er det innebygd sisterner til klosett?                                                                                                                                                                                                                            | Ja  |

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner? | Ja |
|--------------------------------------------------------------------|----|

| Oppsummering av sanitærutstyr                                                                                                                                                                                                                                                              | TG-2 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p>Dusjdører tilslutter hverandre noe dårlig i lukket stilling.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.</p> |      |

## Ventilasjon

|                                                                         |          |
|-------------------------------------------------------------------------|----------|
| Type ventiler                                                           | Naturlig |
| Naturlig oppdriftsventilasjon med innvendige klaffventiler fra byggeår. |          |

| Oppsummering av ventilasjon                                                                                                                                                                                                                            | TG-2 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p>Avtrekk er testet med papir og det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom klaffventil i vegg i badet.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.</p> |      |
| Anbefalte tiltak ventilasjon                                                                                                                                                                                                                           |      |
| Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.                                                                                                                                                                                                            |      |

## Fuktmåling

|                                                                         |     |
|-------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                         | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

| Oppsummering av fukt                                                                                                                                                                                 | TG-1 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p>Hulltaking er ikke foretatt fra tilstøtende vegger til dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.</p> |      |

## Dokumentasjon

|                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon                                                       | Nei |
| Det ble ikke fremvist noe dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2004. |     |

## 6.15 Øvrig: Gulv

| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1.etasje:</p> <p>Fliser i bad, forøvrig 3-stavs eikeparkett.</p> <p>Kjeller:</p> <p>Belegg i begge rom.</p> <p>Parkettgulv i stue og belegg i kjeller er montert nytt i 2017, parkettgulv i entre og kjøkken er montert i 2025.</p> |

**Oppsummering av øvrig****TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at eldre parkettgulv i begge soverom i 1.etasje er preget av bruksslitasje.

**6.16 Øvrig: Vegger****Beskrivelse****1.etasje:**

Fliser i bad, malt glassfiberstrie i entre og kjøkken, malte tekstiltapet i stue, malt tapet i ett soverom og tapet i ett soverom.

**Kjeller:**

Malte panelplater i begge rom.

Veggflater i kjeller er montert nye i 2017.

**Oppsummering av øvrig****TG-1**

Vegger i kjeller fremstår som godt ivaretatte.

Veggflater i 1.etasje er generelt preget av aldring og bruksslitasje og har behov for oppgraderinger. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

**6.17 Øvrig: Tak****Beskrivelse****1.etasje:**

Malte plater i bad, forøvrig malt mur i alle rom.

**Kjeller:**

Malt mur i begge rom.

Takflater i kjeller er nyrehabilitert i 2017.

Takhøyden i stue i 1. etasje er målt til ca 2,47 m.

Takhøyden i kjellerstue er målt til ca 2,08 m.

**Oppsummering av øvrig****TG-1**

Tak i kjeller fremstår som godt ivaretatte.

Takflater i 1.etasje er generelt preget av aldring og bruksslitasje og har behov for oppgraderinger. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

**6.18 Øvrig: Innerdører**

|                                                                                                                                                                 |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                     |             |
| Lyse, glattmalte dører fra byggeår i 1.etasje.<br>Lys, lakkert, profilert dør mellom kjellerstue og soverom fra 2017.                                           |             |
| <b>Oppsummering av øvrig</b>                                                                                                                                    | <b>TG-2</b> |
| TG-2 er satt med tanke på at dørene i 1.etasje fra byggeår er preget av aldring og bruksslitasje, samt funksjonsfeil ved at enkelte er vanskelige å åpne/lukke. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                   |             |
| Det bør påregnes utskifting av dører i 1.etasje i nær fremtid.                                                                                                  |             |

## 6.19 Øvrig: Annet utstyr

|                                                                                                                  |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                                                      |             |
| Dørtelefon med åpner.<br>Integrerte garderober i entre og ett soverom.<br>Frittstående garderober i ett soverom. |             |
| <b>Oppsummering av øvrig</b>                                                                                     | <b>TG-1</b> |

## 6.20 Loft (konstruksjonsoppbygging)

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

## 6.21 Utstyr på tak

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

## 6.22 Toalettrom

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

## 6.23 Vannbåren varme

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Meglerfirma                    |  |
| Aktiv EM Østensjø/Lambertseter |  |
| Oppdragsnr.                    |  |
| 1009250004                     |  |

|               |
|---------------|
| Selger 1 navn |
| Tormod Lien   |

|                   |  |
|-------------------|--|
| Gateadresse       |  |
| Smedstusvingen 3B |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| OSLO     | 1178   |

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei   ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1009250004

## 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

Nei

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Firmaet sto for utbygging og oppgradering av alle leilighetene, fasade mm i 2017.

Arbeid utført av

Moderne Byggfornyelse

Filer

[Innredning\\_av\\_kjeller\\_leilighet\\_10\\_Beskrivelse.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er etablert ladepunkter langs veien 10 meter unna inngangen til min leilighet, som eier kan få tilgang til. Selv har jeg ikke bil.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I forbindelse med totalprosjekt for borettslaget.

Arbeid utført av

Balco og Gnisten

Document reference: 1009250004

Filer

[Innredning\\_av\\_kjeller\\_leilighet\\_10\\_Beskrivelse.pdf](#)

[Balkonger FDV Holtet Hageby-komprimert.pdf](#)

[Elektroarbeider Utelys og stikk-komprimert.pdf](#)

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

Beskrivelse

Moderne byggfornyelse har bygget ut kjeller.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Romfarer Arkitekter søkte for Tiltakshaver og fikk godkjenning i Plan- og bygningsetaten med referanse 201606485-6.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1009250004

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1009250004

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Tormod Lien    | 20a7655a2eaa37e7490a9e<br>dd8a87be7f79c011db | 02.02.2025<br>13:33:01 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1009250004

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

# HALLGREN FINANSFORVALTNING A/S

Postboks 9134 Grønland  
0134 OSLO  
Tlf. 22 17 77 77  
Bankgiro 8200.07.30404

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/Lambertseter  
V/Rune Herberg  
Sendt til e-post [rune.herberg@aktiv.no](mailto:rune.herberg@aktiv.no)

Oslo, den 6. februar 2025

Vedr. brl. Holtet Hageby 2, leilighet andels nr. (1051)  
- Eier: Tormod Lien.

Viser til henvendelse om at ovennevnte leilighet skal selges. Til leiligheten tilhører medlemsbrev (kr.100,-) og innskuddsbevis (kr.7.500,-) begge nr.5.  
I Kartverket org nr 955959299 andels nr. 1051.

Borettslaget har eiendom som følger:  
Gnr.151 og bruksnumrene 72 / 100 / 101 totalt areal 2554 m².  
Vedr. pant må det sjekkes med kartverket hva som er tinglyst.

Til oss som forretningsfører tilkommer det eierskiftegebyr på kr. 6.570,- Eierskiftegebyret faktureres fra regnskapsfører HAFF AS når salget er gjennomført.  
I tillegg påløper det gebyr for opplysninger fra forretningsfører kr.2.260,-

Vedlagt følger kopi av vedtekter, husorden, siste regnskap, referat fra siste årsmøte og ligningsopplysninger.  
Laget er forsikret i FRENDE forsikring med polise nr: 908584

I tillegg følger i forbindelse med rehabiliteringen, grunnlaget for arbeidene etter vedtak på årsmøte i 2016.  
I tillegg følger også utskrift kontrakten når Lien kjøpte kjellerarealet, samt fra 2019, midlertidig brukstillatelse og endelig ferdigattest for arbeidene fra februar 2019.

Merk at selger skal gjøre opp sin individuelle gjeld til borettslaget

Alle arbeidene som er gjort i det kjøpte kjeller areal etc. har vært utført av andelseieren og således borettslaget uvedkommende.

Husleien er kr.7.719,- pr måned og Lien er ajour med felleskostnadene pr d.d.. Sjekk med ny skyldig husleie og status individuell gjeld selger har innen overtagelse. Forbehold om renter/omkostninger.

Dyrehold etter melding til styret.

Send meg opplysninger om kjøper, navn, adresse og personnummer, eventuelt E-mail adresse.  
Send også med opplysninger om selgers ny kontaktpunkt / adresse, slik at vi kan få sendt  
ligningsopplysninger ved årsskifte.

Det er forkjøpsrett i borettslaget, og jeg ber om at etter sluttet salg sendes forespørsel om forkjøp og  
godkjenning til undertegnede.

Styreleder Andriy Kupyna, Smedstusvingen 1, 1178 Oslo  
e-post: kua\_ua@yahoo.no,

Skulle det ellers være noe, hører vi gjerne fra Dem.

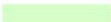
Med vennlig hilsen



Kai Hallgren  
Hallgren Finansforvaltning AS.



## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

|                                                                                     |                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|    | 40 - Friområde/park                          |
|    | 72 - Felles lekeareal                        |
|    | 110 - Bolig m.tilh. anlegg                   |
|    | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn           |
|    | 312 - Fortau                                 |
|    | 1690 - Annet uteoppholdsareal                |
|    | 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål |
|    | 2011 - Kjøreveg                              |
|    | 2013 - Torg                                  |
|    | 2016 - Gangveg/gangareal/gågate              |
|    | 2021 - Trase for jernbane                    |
|    | 2082 - Parkeringsplasser                     |
|    | 3050 - Park                                  |
|    | 3060 - Vegetasjonsskjerm                     |
|    | 660 - Spesialområde bevaring bolig           |
|    | RbBevaringGrense                             |
|    | RpSikringSone                                |
|    | RpSikringGrense                              |
|  | 312 - Fortau                                 |
|  | 313 - Skulder - bankett                      |
|  | 913 - Formålavgrensning                      |
|  | 930 - Reguleringslinje                       |
|  | Formålgrænse                                 |
|  | Foreløpig plan                               |
|  | Plangrense (gammel lov)                      |
|  | Plangrense (ny lov)                          |
|  | Byggegrense                                  |
|  | Byggegrense                                  |
|  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)       |
|  | Inn-/utkjøring                               |



## S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

**Vedtaksdato:** 15.03.2006

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [200913489](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Se sak 200913489, endret reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten  
Oslo kommune**

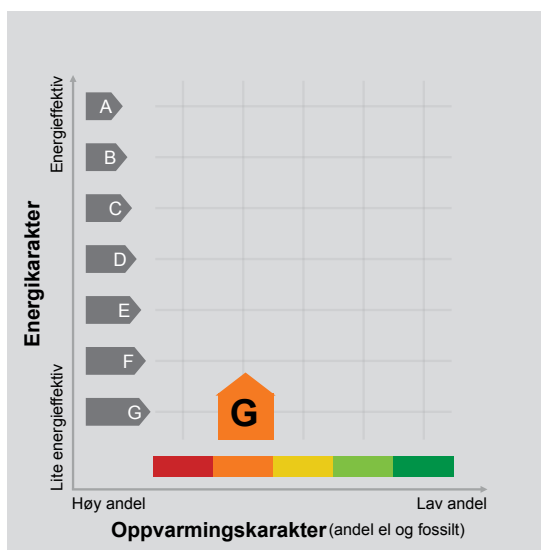
[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80  
Kundesenteret: +47 23 49 10 00  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

# ENERGIATTEST

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Smedstusvingen 3B       |
| Postnummer        | 1178                    |
| Sted              | OSLO                    |
| Kommunenavn       | Oslo                    |
| Gårdsnummer       | 151                     |
| Bruksnummer       | 101                     |
| Seksjonsnummer    | —                       |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Bygningsnummer    | 81399174                |
| Bruksenhetsnummer | H0102                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-80156 |
| Dato              | 14.02.2025              |



**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

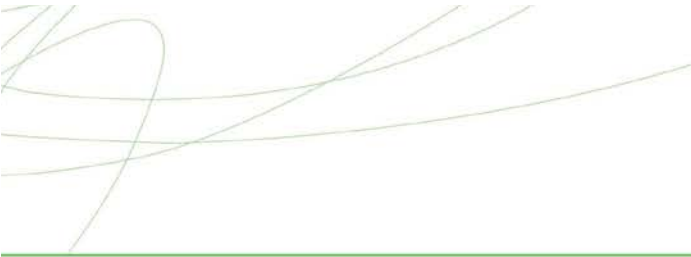
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

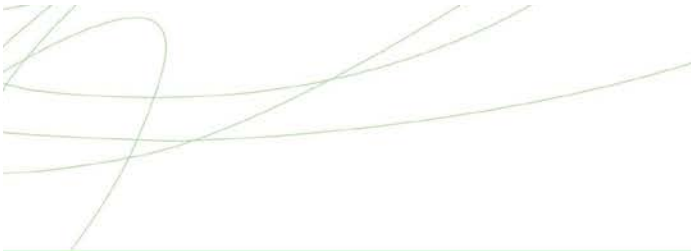
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Fyr riktig med ved

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Etterisolering av kjellervegg
- Montere automatikk på utebelysning

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 1954         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Betong       |
| <b>BRA:</b>                     | 98           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 2            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

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

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

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## Brukertiltak

### Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### **Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### **Tiltak 12: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### **Tiltak 13: Tiltak utendørs**

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 15: Etterisolering av kjellervegg**

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### **Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### **Tiltak 17: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### **Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisolerers. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### **Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### **Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### **Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnseter (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnseter og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

**Referat fra generalforsamling i Borettslaget Holtet Hageby 2,  
org nr: 955 959 299**

Mandag 10. juni 24, kl. 18.00 på Bekkelagshuset.

Følgende medlemmer var tilstede:

Tone Lise Andersen, Andriy Kupyna, Andre Santagati, Erik Landet, Frode Johansen, Trond Skaug, Petter Vemo, Torleif Sjøgren-Erichsen og Kristoffer Skagen.

For øvrig til stede, forretningsfører Kai Hallgren.

**1. Konstituering.**

Kupyna ønsket velkommen. Kai Hallgren ble valgt til møteleder, Kai Hallgren ble valgt som referent. Til å undertegne protokollen ble valgt: Tone Lise Andersen og Trond Skaug.

Innkallingen og dagsorden ble godkjent og generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

**2. Årsberetning.**

Andriy Kupyna gjennomgikk årsberetningen.

Årsberetning ble tatt til etterretning / godkjent.

**3. Regnskap.**

Kai Hallgren gjennomgikk regnskapet.

Regnskapet for 2023 godkjent.

Budsjett godkjent med en økning av felleskostnadene. Styret vil se på mulige kostnads reduserende tiltak.

Kostnader til oppussing av oppganger blir ikke aktuelt før tidligst belastningen med lånet blir mindre. Diskusjon rundt økningen av leien, men forsamlingen ser at det er nødvendig med økningen styret har gitt innspill på med 25% økning fra 1. juli 2024. Rentesituasjonen følges av styret. Styret sjekker avdragsfrihet på lånet.

**4. INNKOMNE FORSLAG – saker til diskusjon**

Det er innkommet et forslag / ønske om innkjøp av en batteridreven hekksaks som kan kombineres med en kantklipper. Vedtatt at styret ordner dette innkjøpet.

Snømåking: Vurdere innkjøp av en snøfreser og evt. stoppe avtale med Vaktmesterkompaniet. Utforingen blir hvem er det som skal måke en tidlig morgen om det blir et stort snøfall? Forslaget falt.

**5. Valg.**

Medlemmene anmodes å tenke på at styreverv må gå på rundgang blant andelshaverne.

Valg av styre

|             |                     |                     |
|-------------|---------------------|---------------------|
| Styreleder  | Andriy Kupyna       | 1 år – ikke på valg |
| Nestleder   | Erik Landet         | 1 år – ikke på valg |
| Styremedlem | Andre Santagati     | 2 år                |
| Varamedlem  | Frode Johansen      | 1 år                |
| Varamedlem  | Bo Mikael Palmquist | 1 år                |

Alle ble valgt ved akklamasjon.

Det var intet mer formeldt å behandle.

Møtet hevet kl. 19:10.

Referent: Kai Hallgren  
(sign.)

Tone Lise Andersen  
(sign.)

Trond Skaug  
(sign.)

**Referat fra generalforsamling i Borettslaget Holtet Hageby 2,  
org nr: 955 959 299**

Mandag 10. juni 24, kl. 18.00 på Bekkelagshuset.

Følgende medlemmer var tilstede:

Tone Lise Andersen, Andriy Kupyna, Andre Santagati, Erik Landet, Frode Johansen, Trond Skaug, Petter Vemo, Torleif Sjøgren-Erichsen og Kristoffer Skagen.

For øvrig til stede, forretningsfører Kai Hallgren.

**1. Konstituering.**

Kupyna ønsket velkommen. Kai Hallgren ble valgt til møteleder, Kai Hallgren ble valgt som referent. Til å undertegne protokollen ble valgt: Tone Lise Andersen og Trond Skaug.

Innkallingen og dagsorden ble godkjent og generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

**2. Årsberetning.**

Andriy Kupyna gjennomgikk årsberetningen.

Årsberetning ble tatt til etterretning / godkjent.

**3. Regnskap.**

Kai Hallgren gjennomgikk regnskapet.

Regnskapet for 2023 godkjent.

Budsjett godkjent med en økning av felleskostnadene. Styret vil se på mulige kostnads reduserende tiltak.

Kostnader til oppussing av oppganger blir ikke aktuelt før tidligst belastningen med lånet blir mindre. Diskusjon rundt økningen av leien, men forsamlingen ser at det er nødvendig med økningen styret har gitt innspill på med 25% økning fra 1. juli 2024. Rentesituasjonen følges av styret. Styret sjekker avdragsfrihet på lånet.

**4. INNKOMNE FORSLAG – saker til diskusjon**

Det er innkommet et forslag / ønske om innkjøp av en batteridreven hekksaks som kan kombineres med en kantklipper. Vedtatt at styret ordner dette innkjøpet.

Snømåking: Vurdere innkjøp av en snøfreser og evt. stoppe avtale med Vaktmesterkompaniet. Utforingen blir hvem er det som skal måke en tidlig morgen om det blir et stort snøfall? Forslaget falt.

**5. Valg.**

Medlemmene anmodes å tenke på at styreverv må gå på rundgang blant andelshaverne.

Valg av styre

|             |                     |                     |
|-------------|---------------------|---------------------|
| Styreleder  | Andriy Kupyna       | 1 år – ikke på valg |
| Nestleder   | Erik Landet         | 1 år – ikke på valg |
| Styremedlem | Andre Santagati     | 2 år                |
| Varamedlem  | Frode Johansen      | 1 år                |
| Varamedlem  | Bo Mikael Palmquist | 1 år                |

Alle ble valgt ved akklamasjon.

Det var intet mer formeldt å behandle.

Møtet hevet kl. 19:10.

Referent: Kai Hallgren  
(sign.)

Tone Lise Andersen  
(sign.)

Trond Skaug  
(sign.)

**Referat fra generalforsamling i Borettslaget Holtet Hageby 2,  
org nr: 955 959 299**

Onsdag 27. april 2016, kl. 19.00 på Bekkelagshuset.

Følgende medlemmer var tilstede:

Andriy Kupyna, Inger Fagerstrøm v/fullm til Unni Fagerstrøm, Trond Liu Skaug, Reidun Solvang, Merethe Eggesbø, Tormod Lien v/fullm til TSE, Marita Østereng, Frode Johnsen, Kine Røgeberg, Torleif Sjøgren-Erichsen, Tone Lise Andersen, Finn Lynghjem, Sylva Colling, Thomas Torgalsen, Camilla Williams og Evy Vemo. (Alle andelshaverne var dermed representert til stede)

For øvrig til stede, forretningsfører adv Kai Hallgren, samt at flere andelshavere hadde med seg familie/samboere.

**1. Konstituering.**

Torleif Sjøgren-Erichsen ønsket velkommen. Kai Hallgren ble valgt til møteleder, Kai Hallgren ble valgt som referent. Til å undertegne protokollen ble valgt: Tone Lise Andersen og Frode Johansen.

Det var en bemerkning om at innkallingen burde eksplisitt ha nevnt hovedsaken – Rehabiliteringen og ikke bare forslag i innkallingen. Innkallingen og dagsorden ble godkjent da alle var kjent med dagens hovedtema og generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

**2. Årsberetning.**

Årsberetning ble tatt til etterretning / godkjent.

**3. Regnskap.**

Kai Hallgren gjennomgikk regnskapet.  
Regnskapet godkjent.

**4. INNKOMNE FORSLAG**

**DET HENVISES TIL FORSLAGSDOKUMENT TIL  
GENERALFORSAMLING 2016**

Styreleder Torleif Sjøgren-Erichsen holdt en innledning og forklarte om veien frem til dagens møte og han opplyste at forslaget ble fremsatt som en helhet som det skulle stemmes over etter at de enkelte underpunkter var gjennomgått.

De enkelte underpunkter i forhold til forslagsdokumentet ble gått igjennom og nedenstående vedtakstekst ble opplest under behandlingen.

**A. Rehabilitering og utbygging.**

- 1. Vedtak:** Det skal gjennomføres nødvendig rehabilitering av borettslagets bygningsmasse og samtidig legges til rette for utvidelse av eksisterende leiligheter, jfr. fremlagte Rammer.
- 2. Vedtak:** Utvalgte arealer skal selges til beboerne for i finansiere arbeidene i pkt. 1. Arealene skal selges/tilbys til de umiddelbart tilstøtende leiligheter på h.h.v. loft og kjeller i tråd med vedlegg B. De oppførte priser forutsetter offentlig godkjennelse i den form som er fremlagt.
- 3. Vedtak:** Firmaet Moderne Byggfornyelse engasjeres til å utføre arbeidene nevnt under pkt 1. (planlagt oppstart mai 2016, ferdigstilling antatt okt. 2016)

Firmaet Aase Byggadministrasjon fungerer som borettslagets eksterne prosjektleder.

#### **B. Kjellerboder, «hobbyrom» og loftsboder.**

4. **Vedtak:** I kjeller er tidligere bodrom sagt opp, samt at 16 tidligere kjellerboder skal inngå i byggeprosjektet som arealer som skal tilbys for salg til andelshaverne. De gjenværende kjellerboder fordeles andelshaverne etter liste vedlegg E. Alle loftsboder forsvinner. For å kompensere for tapt bod areal innredes bomberommene i nr 3 A og 5 som boder.

#### **C. Salg av arealer**

5. **Vedtak:** Beboere som ønsker å kjøpe tilbud areal, evt inngå opsjon, må skriftlig forplikte seg til dette innen 15/6/2016, med dokumentasjon for finansieringen, herunder om bekreftelse av delfinansiering via fellesgjeld.
6. **Vedtak:** Salget av arealene vil finne sted umiddelbart etter at søknad om byggesak er godkjent. Avtalt kjøpesum overføres borettslaget ved overtagelse estimert til 1. november 2016.
7. **Vedtak:** Det skal betales minst 35% av kjøpesummen for arealet ved forfall. Det er mulig å velge at det resterende beløp kan dekkes via borettslagets felles låneopptak. Det skal være mulig for den enkelte senere å innbetale sin forholdsmessige andel av fellesgjelden i form av en IN-ordning (Individuell Nedbetalingsordning).
8. **Vedtak:** De som ikke ønsker å kjøpe det areal man blir tilbudt, må gi skriftlig beskjed om at man ikke ønsker å kjøpe innen 15/6/2016. Borettslaget ved generalforsamlingen står da fritt til å disponere arealet på annen måte.
9. **Vedtak:** Ved salg (ikke arv) av en leilighet som det hefter fellesgjeld relatert til kjøp av arealer ved, skal den resterende del av den respektive andel (inntil 65 % av kjøpesum) gjøres opp senest i forbindelse med salget. Det inngås separat avtale med forretningsfører som vil holde rede på hver enkeltes andel.

#### **D. Opsjoner**

10. Fjerning av eksisterende sperre i skråtak
11. Etablering av ekstra balkong på gavlvegg sør.
12. Kostnader til de enkelt opsjoner bæres av den respektive andelseier som benytter seg av opsjonen og betales så snart regning for arbeidene mottas til borettslaget.
- x. Det ønskes også en opsjon på pigging og legging av opplegg for vann og avløp i kjellerrom. Styret tar dette opp med Moderne Byggfornyelse.

#### **E. Fellesgjeld**

13. **Vedtak:** For å finansiere renoveringen av bygningsmassen skal det tas opp et felleslån begrenset oppad til 14,0 MNOK. Den totale størrelsen på gjelden, og hvilken andel som hefter på den enkelte andelshaver, skal justeres i forhold til hva hver enkelt betaler ved kontrakt, og senere ved eventuell IN nedbetaling av sin andel fellesgjeld. (Henvises til vedlegg B01)
14. **Vedtak:** Det skal etableres en avtale med långiver for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). I forhold til bankens krav skal det gjøres en avtale med forretningsfører, banken og borettslaget for IN-ordningen. Den enkelte som benytter seg av IN-ordningen skal i avtalen med banken få redusert sitt ansvar for fellesgjeld tilsvarende nedbetalt andel av fellesgjelden. IN-ordningen innebærer at det to ganger i året (april / oktober) skal kunne foretas nedbetaling. Det påløper et gebyr for å benytte IN ordningen hver gang den benyttes.
15. **Vedtak:** Ved endelig avregning av kostnader ved renoveringsprosjektet vil evt resterende kostnader belastes hver leilighet/andel. Nedbetaling av denne fellesgjeld gjøres for øvrig over husleien/fellesutgiftene.

#### **F. Balkonger**

**16. Vedtak:** Det skal bygges nye balkonger på alle leilighetene, slik som skissert i vedlagte tegninger, forutsatt endelig godkjenning av bygningsmyndighetene.

#### **G. Sportsboder**

**17. Vedtak:** Det skal bygges to sportsboder i bakhagen til hageredskaper, sykler, barnevogner m.m. for å kompensere for arealer i bomberom og boder som blir «borte», forutsatt godkjenning fra kommunen.

**HOVEDVEDTAK: Rehabilitering iverksettes jfr. punktene 1 – 17, ble enstemmig vedtatt.**

Under diskusjon ble det ønsket protokollert at eier av andel / leilighet nr 8 og 14 var sterkt mot at det ble felt trær i forbindelse med prosjektet. Dette etter at styret hadde opplyst at de dessverre nok var nødvendig å felle noen trær på eiendommen, lengst syd/øst for bl.a. å få plassert en sportsbod.

Fra andelshaver ble det uttrykt ønske om at det ble opparbeidet sosiale områder i bakhagen til felles hygge og samvær, slik som f.eks. en grillplass. Styret opplyste at siden mye av områdene rundt huset skulle dreneres/graves opp var det naturlig at slik arbeider kunne gjøres etter arbeidene. Ny beplantning kan skje først i 2017. De som ville være med i en hagekomite bes ta kontakt / holde en dialog med styret.

Det ble også opplyst at det tas sikte på et mer detaljert informasjonsmøte, kanskje helst i uken før pinse for å informere nærmere om fremdrift og forklare byggetekniske aspekter ved prosjektet. Styret vil sende ut e-post med nærmere informasjon når tidspunkt er avklart.

#### **5. Valg.**

Valg av styre

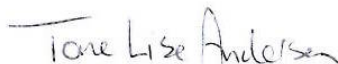
|             |                          |                     |
|-------------|--------------------------|---------------------|
| Styreleder  | Torleif Sjøgren-Erichsen | 1 år – ikke på valg |
| Nestleder   | Merethe Eggesbø          | 2 år                |
| Styremedlem | Trond Liu Skaug          | 1 år – ikke på valg |
| Varamedlem  | Frode Johansen           | 1 år                |
| Varamedlem  | Andriy Kupyna            | 1 år                |
| Varamedlem  | Bo Mikael Palmquist      | 1 år                |

Alle ble valgt ved akklamasjon.

Det var intet mer formeldt å behandle.

Møtet hevet kl. 20:45 .

  
Referent: Kai Hallgren

  
Tone Lise Andersen

  
Frode Johansen

Til årsmøtet i

**Borettslaget Holtet Hageby 2**

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING**

*Konklusjon*

Vi har revidert Borettslaget Holtet Hageby 2's årsregnskap som viser et underskudd på kr 195.900. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

*Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

*Øvrig informasjon*

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

*Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Nesbru, 05.06.2024

**Stiansen & Co AS**

Odd Bohlin Borgersen

Statsautorisert revisor

Revisjonsberetning for Borettslaget Holtet Hageby 2– side 2



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

ROMFARER ARKITEKTER AS  
St. Olavs gate 24  
0166 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201606485-53  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Tommy Monge

Dato: 14.02.2019

Arkivkode: 531

|               |                                 |             |                              |
|---------------|---------------------------------|-------------|------------------------------|
| Byggeplass:   | SMEDSTUSVINGEN 1 - 5            | Eiendom:    | 151/100//                    |
| Tiltakshaver: | BORETTSLAGET HOLTET<br>HAGEBY 2 | Adresse:    | Brugata 11, 0186 OSLO        |
| Søker:        | ROMFARER ARKITEKTER AS          | Adresse:    | St. Olavs gate 24, 0166 OSLO |
| Tiltakstype:  | Blokk/bygård/terrassehus        | Tiltaksart: | Fasadeendring                |

## Ferdigattest – Smedstusvingen 1 - 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kjeller og loft til bolig og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse mottatt 28.01.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

### Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201606485 |            |            |        |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--------|
| Beskrivelse                                                                 | Tegningsnr | Dato       | PBE-id |
| Plan 2. etasje                                                              | A20-06     |            | 4/10   |
| Loftsplan                                                                   | A20-07     | 17.08.2016 | 4/11   |
| Lysgrav leil 09 og 13                                                       | A64-102    | 17.08.2016 | 4/17   |
| Utomhusplan                                                                 | A10-04     | 29.08.2016 | 9/4    |
| Snitt                                                                       | A30-01     | 29.08.2016 | 9/7    |
| Fasade nord og vest                                                         | A40-01     | 29.08.2016 | 9/8    |
| Fasade sør og øst                                                           | A40-02     | 29.08.2016 | 9/9    |
| Lysgraver                                                                   | A64-101    | 17.08.2016 | 9/10   |
| Situasjonsplan                                                              | A10-01     | 29.08.2016 | 10/2   |
| Plan kjeller                                                                | A20-04     | 13.09.2017 | 13/8   |
| Plan 1 etasje                                                               | A20-05     | 13.09.2017 | 13/9   |
| Plan kjeller                                                                | A20-04     | 22.08.2018 | 33/3   |

### Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.



www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
www.byplanoslo.no

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

21 80 21 80  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA

**Klagefristen er tre uker**

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for byggeprosjekter

Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.02.2019 av:

Tommy Monge - saksbehandler

Caroline Wille - fungerende enhetsleder

Kopi til:

BORETTSLAGET HOLTET HAGEBY 2, Brugata 11, 0186 OSLO, torleif.se@gmail.com



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| 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 4 900/5 100/5 800 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](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](https://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](http://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](mailto: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:** Smedstusvingen 3B  
1178 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Rune Herberg

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 938 01 520  
**E-post:** rune.herberg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre