



aktiv.

Eftasåsen 6, 0687 OSLO

Familiebolig med "husfølelse" på populære Oppsal



Partner / Eiendomsmegler

Monica Frøseth

Mobil 480 35 999

E-post monica.froseth@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 270 000,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 6 379 562,-
Felleskostn.: Kr 4 896,-
Selger: Christina Lauvsland
Svein Christensen Lervik

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 64/71 kvm
Tomtstr.: 15107 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 145, bnr. 47
Andelsnr.: 79
Oppdragsnr.: 1002240362

Bo godt i rolige omgivelser på Oppsal

Ønsker du å flytte til et stille og rolig nabolag med den sjeldne kombinasjonen av nærhet til sentrum, Østmarka og et eldorado for barn?

De hyggelige firemannsboligene i Eftasåsen er en godt bevart hemmelighet for Oslo beboere flest. Omkranset av fine naturtomter og frodige hageparseller får man virkelig "eneboligfølelsen". Med Østmarka få minutter unna ligger også alt til rette for noen spennende helgeutflukter, middag i friluft og spontane bad en varm sommerdag. Her på Oppsal har du følelsen av å bo litt på landet samtidig som du er en kort T-bane tur fra sentrum.

Selger: "En 3-roms leilighet med hageflekk, stort innredet loftsareal (32kvm) og "husfølelse" er sjelden vare. Da vi ble småbarnsforeldre har det også vært verdifullt med nærhet til skogen"



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	52
Nabolagsprofil	120
Forbrukerinformasjon	134
Budskjema	135

2.etasje

Eftasåsen 6 2.etg



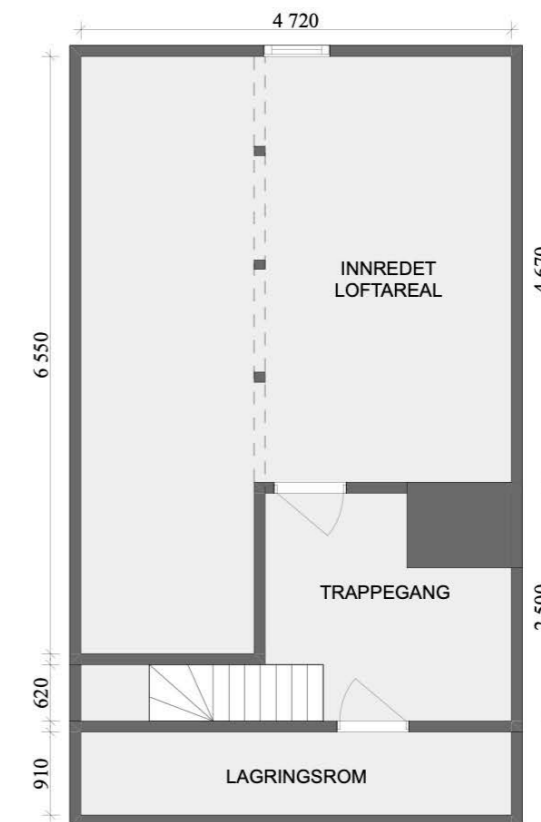
Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Uført av Pål A.Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869

aktiv.

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

Loftsetasje

Eftasåsen 6 Loft



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

aktiv.

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



Nabolaget gir deg herlige assosiasjoner til Bakkebygrenda med rekker av koselige, fargerike hus og små og store barn som leker seg i snøen.

Borettslaget har 72 p-plasser som leies ut etter venteliste.

Det er også mulighet for el-bil lading i nabolaget.



Dette er et nabolag med høy trivselsfaktor!

Her bor det en god blanding av enslige, unge og voksne par både med og uten barn.

Leiligheten vi nå selger ligger luftig og fritt til i 2.etasje i denne firemannsboligen.

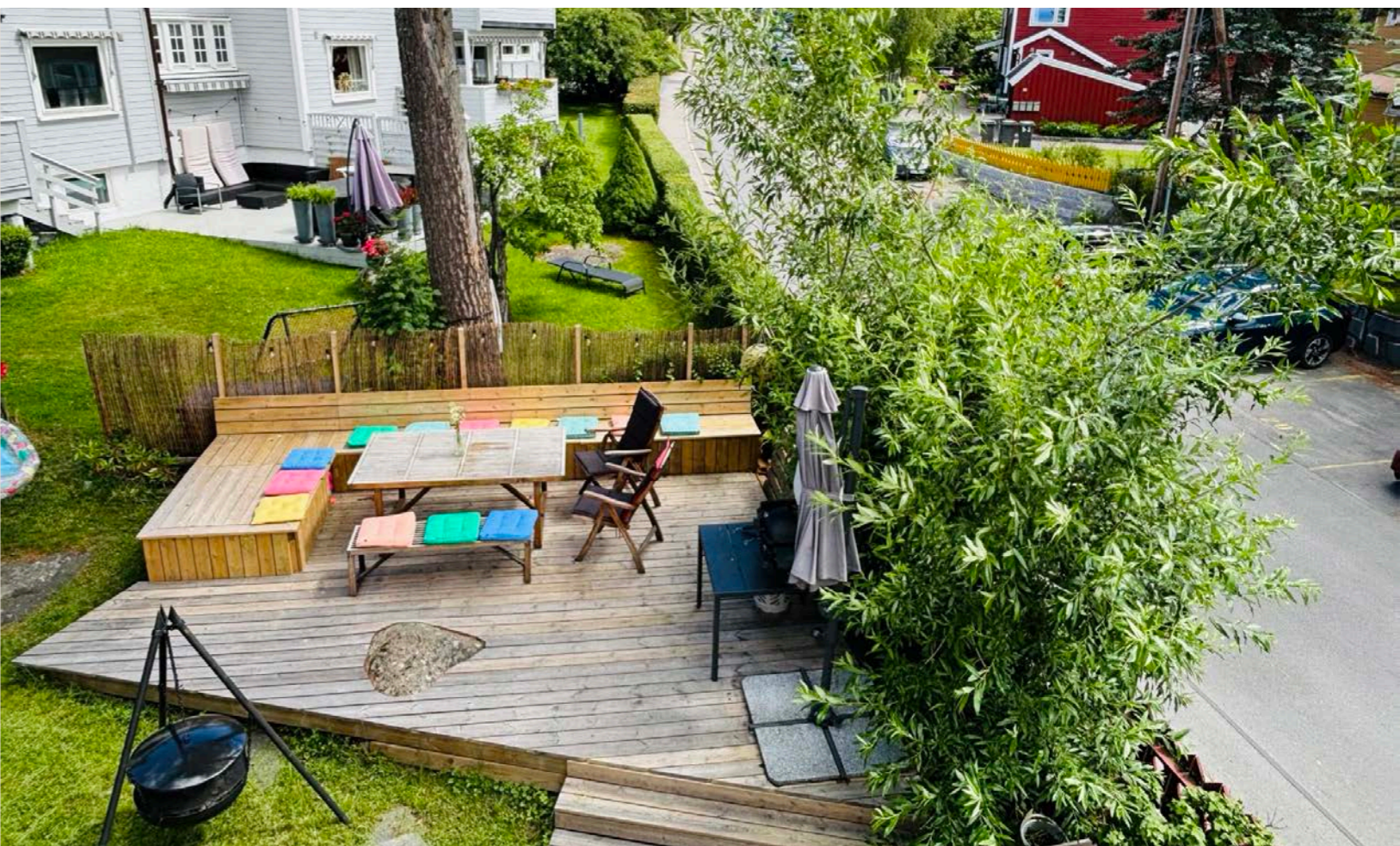




I den idylliske felleshagen disponerer leilighetene hver sin hageparsell eller terrasse hvor man kan plassere utemøbler, grill, urtekasser mm.

Sitat selger: "Vi har feiret bursdager og hatt mange koselige grillmiddager på terrassen vår. Det er et perfekt samlingspunkt som vi har brukt mye og kommer til å savne. Her har vi også dyrket egne grønnsaker og urter."

"Det er lett å følge med de ulike årstidene fra vinduene, da hagene rundt oss er frodige og fine, fargene endrer seg i takt med årstidene. Naboene her har svært grønne fingre, og det bugner av selvdyrkede grønnsaker og bær, blomster og planter"





Det åpne og luftige inngangspartiet er romslig og innbydende.

De originale tregulvene er hentet frem og gir et gjennomført helhetsinntrykk. Løfter du blikket legger du umiddelbart merke til det flotte lyset som flommer inn fra flere vinduer.

Ytterklær og sko kan plasseres langs veggen, eller i et praktisk kleskott like utenfor inngangsdøren.

Andre naboer har søkt styret og naboer, og fått godkjent innlemmelse av kleskott som en del av inngangspartiet.





I denne stuen er det lett å føle seg hjemme.
Den store gulvflaten gir mange ulike
møbleringsmuligheter.

Langs de store veggflatene kan ekstra
oppbevaringsmøbler og hyller monteres.



Her har du også direkte adkomst via trapp opp til en loftstue/stort innredet loftsrom.





3-seter eller en stor hjørnesofa.
Det bestemmer du!



En spisestue og TV benk kan plasseres på motsatt side av rommet. Skal du arrangere et stort middagsselskap er det mulig å sette inn en stort langbord her!

Alle piper i borettslaget ble forøvrig rehabilitert i 2017 med bl.a nye innvendige syrefaste stålrør i henhold til eier/styret.

Info fra selger: Strømforbruk: 1663kr på det meste i fjor vinter og rundt 500kr på sommer. Den gode peisovnen varmer effektivt opp hele leiligheten inkludert loftet.



De originale tregulvene tilfører leiligheten en perfekt dose lunhet og sjarm!



Den koselige peisovnen vil du
garantert sette pris på.



Kler du deg litt ekstra godt kan du nyte en kopp kakao utendørs på denne årstiden.

Her bor du høyt og fritt med en fin utsikt over det koselige nabolaget som nå er kledd i vinterens drakt.

Utsikten endrer seg i takt med årstiden. På sommerstid blir nabolaget en grønn oase.

Det er god plass til en grill, og du kan gjøre terrassen frodig og idyllisk med grønne planter og blomster.





Selgers egne stemningsbilder fra utsikten.



I forbindelse med oppussingen i 2023 ble det bl.a laget en større åpning både inn til stue og inn til kjøkken fra gangen. Dette skaper en herlig flyt og åpenhet gjennom hele leiligheten.

Det stilfulle og flotte kjøkkenet vil du nok sette pris på. Kjøkkeninnredningen ble oppgradert i 2023 med nye fronter fra IKEA, benkeplate, oppvaskkum, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og enkelte nye skapstammer.





Innredningen er både innholdsrik og veldisponert. Alle hvitevarer er integrerte, og det er god benkeplass.



Den ekstra store åpningen inn til kjøkkenet gjør det lett å holde kontakt med de som er i stuen.

Her er det plass til et spisebord for hele familien.





"Om våren og sommeren spirer og gror det overalt her, det er kort vei til flere badevann og masse utendørs.."

Hovedsoverommet har en svært generøs størrelse og er malt i en harmonisk dusgrønn fargetone.

En praktisk skyvedørgarderobe er montert langs sideveggen.



Soverom 2 - Dette soverommet er i dag innredet som et barnerom. Det store vinduet slipper rikelig med naturlig lys inn. Det er også god plass til en dobbeltseng, i tillegg til garderobeløsning her.

Rommet fungerer også utmerket som et gjesterom eller hjemmekontor. Enkelte i borettslaget har også fjernet veggen mot stuen og innredet dette som en spisestue.





Badet er lyst og innbydende. Oppgraderinger senere år er ny påstøp på gulv med varmekabler, gulvfliser og sanitærutstyr er montert nytt i 2015.

De nåværende eiere har gitt rommet en ytterligere facelift i 2024 ved å male veggfliser, innstallere badekar med glassvegg og regnfallsdusj.

Vaskemaskin er i dag plassert i felles vaskerom i kjeller, men kan også flyttes tilbake dersom man ikke vil prioritere plass til badekar.





Fra gangen er det trapp opp til et innredet loft på ca 32 kvm. Dette har selger hatt stor nytte av. Langs veggene er det rikelig med lagringsplass. Loftsarealet ikke er godkjent som rom for varig opphold ihht. tekniske krav.

Innred arealet etter ditt behov. De nåværende eierne har benyttet dette som ekstra oppholdsrom for lek, tv-stue, hjemmekontor og gjesterom.





De plassbygde bokhyllene er en fin og dekorativ romdeler.

Det er også ekstra oppbevaringsplass under knevegg ved trapperepoet, samt i en ekstra loftsbod på høyre side man har tilgang til her.





Intervju med selger

Når kjøpte dere eiendommen?

Vinteren 2023

Hva var avgjørende for valget deres?

Vi likte nærområdet og borettslaget svært godt med kort vei til både Østmarka og T-bane nettet. Eftasåsen er et grønt og frodig område med mye liv mellom husene. Barnefamilier og godt voksne bor side om side og skaper et utrolig koselig borettslag. Tunet og lekeplassen er populær. Samtidig føles leiligheten og hagen tilbaketrasket og privat, og er skjermet fra trafikk og støy.

Selve leiligheten falt vi for på grunn av den sjarmerende stilen innvendig med originale tregulv, og det praktiske og koselige loftet med mange bruksområder; gjesterom, tv-stue, hjemmekontor, lekeloft med mer.

Vi flyttet fra en mer ordinær boligblokk i samme bydel, og falt pladask for rekkehusfølelsen vi fikk her med to etasjer i leiligheten, samt både balkong og skjermet hage med terrasse.

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Gode muligheter for gratis gateparkering rett utenfor leiligheten og omkringliggende gater. Borettslaget disponerer egne plasser man kan leie.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi har kjøpt bolig i Kristiansand og flytter nærmere familie.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Det har vært gull verdt i småbarns- og permisjonstid med egen hage, og balkongen føles som en forlengelse av stuen på sommeren. Vi har feiret bursdager og hatt mange koselige grillmiddager i hagen vår- det er et perfekt samlingspunkt som vi har brukt mye og kommer til å savne. I tillegg har loftet kommet veldig til nytte for oss når besteforeldre kommer langveis fra på besøk. Godt å kunne ta i mot overnattingsgjester i leiligheten uten at det føles trangt.

Vi har også nytt godt av de frodige og fine felles uteområdene på sommeren og at det er så enkelt å ta barna med ut og finne andre barn å leke med på lekeplassen.

Intervju med selger

Hva har dere likt best med området?

Den umiddelbare nærheten til Østmarka og turmulighetene det byr på, året rundt (uten at det går på bekostning av nærheten til sentrum!) På vinteren kan vi omtrent spenne på oss skiene og gå tur rett fra døra. Ellers er vi veldig glade i nærturer til Ulsrudvann og Nøklevann med bading og grilling, teltturer- og de deilige bollene på Rustadsaga og Mariholtet sportsstue er en sikker vinner i helgene. Alt dette er veldig lett tilgjengelig, både til fots, sykkel og ski- ja til og med kano!-) Idylliske Sørli gård ved Nøklevann og nabolagscafé- og restauranten Østensjø Havn er også verdt å nevne som steder vi vil savne.

Er det noe dere ikke er fornøyd med?

Vi kunne tenke oss at det var parkeringsplasser med mulighet for el-lading. Dette jobbes det med å få på plass p.t.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Det er lett å følge med de ulike årstidene fra kjøkkenvinduet, da hagene rundt oss er frodige og fine, fargene endrer seg i takt med årstidene. Naboene her har svært grønne fingre, og det bugner av selvdyrkede grønnsaker og bær, blomster og planter på sommeren. Rikt fugle- og dyreliv, med både ekorn i trærne og rådyr som plutselig spretter gjennom hagen!

På vinteren ser nabolaget ut som Bakkebygrenda, med julelys over alt og snødekte tak og trær. Det trækkes opp skiløyper et steinkast unna. Nøklevann er vakkert også på denne årstiden, med oppkjørte ski- og skøyteøyper på vannet.

Høst og vår er også fantastisk i Østmarka med alt den har å by på. På de ekstra regntunge dagene er det kun en kort spasertur fra leiligheten til Østensjø Havn for en god pizza, ellers er det fint å kunne benytte Bøler og Manglerud bad, og bibliotekene på både Oppsal og Bøler som alt er i sykkelavstand.

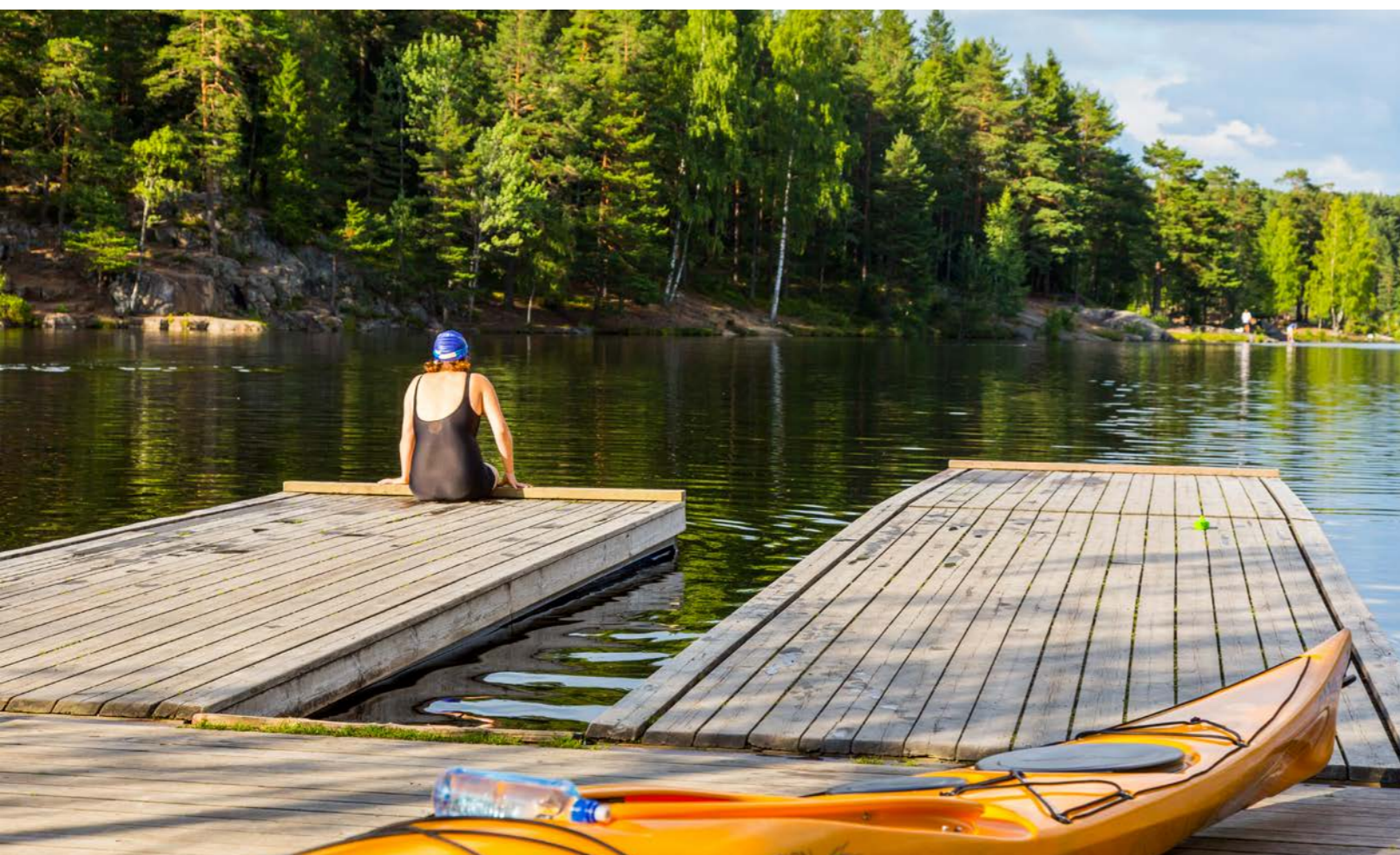
Vi er heldige med svært gode solforhold gjennom året, både i hagen og på balkongen. Dette bidrar til at leiligheten oppleves lys og fin året rundt. Vi opplever borettslaget som en liten skjult oase, kun en kort T-banetur unna Oslo sentrum.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord

Koselig, praktisk og stille

NÆROMRÅDET







ØSTENSJØ
0686 OSLO
HÅVN





**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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 71 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² 2. etasje

BRA-i: 64 m²

BRA-e: 1 m²

3. etasje

BRA-i: 0 m² Trappegang, loftstue, sovealkove, lagringsrom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en bod i felles trappeoppgang i samme plan på ca 1,0 m², en kjellerboder på ca 4,0 m² og en kjellerbod på ca 1,6 m² med tilleggsareal på ca 0,7 m² under lav takhøyde.

Felles vaskerom, tørkerom og stort lagringsrom i kjeller.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte navn på rominndeling i leiligheten er definert ut fra bruken på befaringsdag og er nødvendigvis ikke godkjente rom i henhold til byggeforskrifter. Innlemmet loft i leiligheten er ikke målverdig i henhold til NS 3940 med tanke på

takhøyde og er ikke godkjente rom for varig opphold i henhold til forskriftskrav. Mønehøyde på loft er målt til ca mellom 1,78-1,80 m. Bruksendring av leiligheten ved at overliggende loftsareal er innlemmet i leiligheten er ikke byggemeldt til styret i borettslaget eller Plan- og bygningsetaten. Det ble ikke fremvist noe form for dokumentasjon av bruksendringen på befaringsdag.

Gulvarealet på loft medregnet trappeløp er målt til ca 32 m², da er ikke definert lagringsrom medregnet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

15107 m²

Tomtebeskrivelse

Akomst til leiligheten via internvei og felles trappeoppgang fra Eftasåsen. Oppgitt areal er samlet areal for Eftasåsen borettslag.

Beliggenhet

Bo godt i naturskjønne og barnevennlige omgivelser på Oppsal!

Sentral beliggenhet på Oppsal med kort vei til offentlig kommunikasjon, Oppsal Senter, Oppsal Arena, Haraløkka idrettspark og Østmarka med fine turområder.

Dagligvarehandel kan gjøres ved Rema 1000, Coop eller på Meny på Oppsal senter. Her finner man også et utvalg av butikker og servicetilbud som f.eks. Boots apotek, ARK Bokhandel AS, Auster Academy og Normal. En ny nabolagsfavoritt er Østensjø havn

som har god pizza, skjenkebevilling og uteservering når været tillater det. For ytterligere servicetilbud ligger Bryn, Tveita og Manglerud senter få minutters kjøring unna.

Fine tur- og rekreasjonsmuligheter i området med kort vei til Østmarka. Her finnes både bade- og fiskevann, tur/sykelstier og lysløyper på vinterstid. Ved Nøkle vann ligger Rustadsaga Sportstue som har servering av kioskvarer og hjemmebakst. Videre er det nærhet til Østensjøvannet som er et populært turområde med et rikt plante- og fugleliv.

Ikke langt unna har du Oppsal Arena med friidretts-, fotball- og basketbaner, samt innendørs håndballhall.

Nærhet til offentlig kommunikasjon som både buss og T-bane som tar deg til Oslo sentrum på ca. 15 minutter, deriblant lokale busslinjer like utenfor bolig som går innom samtlige nevnte servicetilbud på bare få minutter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Østmarka skole (1-10 kl.) 0.5 km

Oppsal skole (1-10 kl.) 0.8 km

Trasop skole (1-7 kl.) 1.5 km

Godlia skole (1-7 kl.) 1.7 km

Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 1.2 km

Ulsrud videregående skole 1.1 km

Hellerud videregående skole 3.4 km

Barnehager:

Eftasåsen barnehage (1-5 år) 0.2 km

Oppsal Samfunnshus barnehage (1-5 år) 0.5 km

Vetlandsveien barnehage (1-5 år) 0.6 km

Skolekrets

Eftasåsen 6 sogner til Oppsal skole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste holdeplass for;

Buss fra Ulsrudveien (Linje 3N, 58, 78A, 78B) 0.2 km

T-bane fra Ulsrud (Linje 2, 3) 0.6 km

Tog fra Bryn stasjon (Linje L1) 3.5 km

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Firemannsbolig oppført med grunnmur av betong, murverk og teglstein, støpte kjellergulv.

Bindingsverk med utvendig beiset liggende trepanel montert ny i ca 2012.

Etasjeskillere av trebjelkelag. Tidsriktig isolasjon fra byggeår samt at firemannsboligen er utvendig etterisolert i ca 2012.

Saltakkonstruksjon i tre teknet med betong takstein fra antatt byggeår.

Det er montert snøfangere på tak. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag. Taket var tildekket av snø på befaringsdag.

Utvendig trepanel er sist beiset i 2023 i regi av borettslaget.

Ny støttemur mellom Eftasåsen 6 og 8 er etablert i

2011/12.
Ytterdør i 1.etasje er montert ny i ca 2012.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Rørlegger installerte badekar og nytt dusjopplegg i 2024 samt ny varmtvannsbereder i 2023.

Arbeid utført av: Mesterbedriften Bratfos Rørservice AS.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Koblet til røropplegget på nytt kjøkken i 2023.

Arbeid utført av: Mesterbedriften Bratfos Rørservice AS.

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

Ja.

Beskrivelse: Tidvis litt fuktig luft i deler av kjeller.

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

Ja.

Beskrivelse: Vi oppdaget i desember 2024 at det dryppet noen dråper vann inn på loft ved pipe under svært kraftig regnvær. Dette er borettslagets ansvar, og blikkenslager gjorde en midlertidig utbedring med en gang, og skal utbedre helt i slutten av januar. Det oppstod ikke skader da det ble oppdaget raskt.

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

Ja.

Beskrivelse: Litt skjevheter i gulv ifølge takstmann.

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

Ja.

Beskrivelse: Forrige eier observerte noen få skjeggkre i 2022. Bekjempet av Pelias AS, og vi har ikke observert noen i vårt eie.

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Utført større arbeid på det elektriske anlegget i forbindelse med renovering i 2023. Lagt opp ny kurs til kjøkken, smartbelysning i store deler av første etasje, nye stikkontakter, komfyrvakt mm. Arbeid utført av: Rett elektro AS.

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, tømmerarbeid etc)?

Ja.

Beskrivelse: Kun montert kjøkken selv. Litt skjevhet i benkeplate inn mot hjørne da benkeplaten er et par millimeter for lang.

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Hele borettslaget ble malt i 2023. Markterrasse med benk er bygget ved egeninnsats av forrige og nåværende eier.

Arbeid utført av Malermester Buer AS

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

Ja.

Beskrivelse: Loftet er innredet av tidligere eiere.

Innhold

Kort oppsummert:

- Gjennomgående, lys og luftig leilighet beliggende i 2.etasje i sjarmerende firemannsbolig på Oppsal. Her kan du flytte rett inn!

- Leiligheten vender mot syd og har gode sol og utsiktsforhold over nabolaget.

- I tillegg til en stor balkong med utgang fra stuen disponerer leiligheten en stor markterrasse i den pent opparbeidede fellelhagen.

- Leiligheten har også et stort innredet loftsareal på ca. 32 kvm som man har tilgang til via en innvendigtrapp. De nåværende eierne har benyttet dette som ekstra oppholdsrom for tv-stue, hjemmekontor og gjesterom. Rommet tilfredstiller ikke rom til varig opphold i hht. tekniske krav.

- Leiligheten disponerer to kjellerboder og felles vaskerom

- Borettslaget har en god vedlikeholdshistorikk. De senere år er bl.a vegger etterisolert, drenering utført, byttet vinduer og balkongdør, pipeløp rehabilitert.

- Borettslaget har 72 parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. I tillegg også et garasjeanlegg bestående av 83 garasjer. Garasjeeierne kan selge eller leie ut bruksretten til sin garasje til andre andelseiere i borettslaget etter eget ønske.

- Godt bomiljø og hyggelige naboer i alle aldersgrupper. Svært barnevennlig. Mange grønne lunger/grøntarealer imellom husene. Fin blanding av firemannsboliger og rekkehus.

- Fin lekeplass et steinkast unna huset.

Standard

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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Loft (konstruksjonsoppbygging).

TG-2 er satt med tanke på eiers opplysninger om registrert fuktvandring på en side av pipeløp gjennom yttertak i 2024. Eier opplyser videre at forholdet ble raskt midlertidig utbedret av blikkenslager og at saken er i prosess ved at blikkenslager kommer tilbake i slutten av januar for fullstendig utbedring.

Forøvrig ble det ikke registrert avvik på tilgjengelige områder av loftet. Lagringsrom var ikke tilgjengelig for besiktigelse på grunn av oppbevaring av gjenstander/løse.

- Etasjekille og gulv på grunn.

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjell på gulv i 2.etasje ble det i:

Stue, målt ca 1,4 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.

Ett soverom (lite), målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.

Åpent kjøkken, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.

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

Det ble registrert lokale høydeforskjeller over korte avstander på loft på ca 2,0 cm.

TG-2 er satt med tanke på nevnte oppgitte skjevheter i gulv i kjøkken, stue, ett soverom og lokalt på loft.
Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover antatt setningsforhold i bygget.

- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen.
Alle pipeløp i borettslaget er rehabilitert i 2017 i henhold til styret.
Tilsynsrapport ble fremvist av tidligere eier, utført av Brann- og redningsetaten i leiligheten 10.01.2022.
Det ble beskrevet i rapporten at ingen avvik ble funnet på fyringsanlegget.
Alle sider av pipeløp/brannmur i leilighetens 2.etasje er synlige for besiktigelse. Det ble ikke registrert negative forhold med behov for tiltak.
To sider av pipeløp/brannmur på loft er tildekket av trepanel.
Det ble fremvist «Melding til brannsjefen om montering av ildsted (peisovn i stue), dokument datert 21.08.2023».

TG-2 er satt med tanke på at pipemur er kledd/ tildekket utover det som er tillatt på loft noe som begrenser mulighet for kontroll av tilstand.

Anbefalte tiltak
Det anbefales at pipemur på loft fristilles/gjøres tilgjengelig for kontroll.

- Vannledninger.
Kaldtvanns stoppekran fra byggeår i bad for tappsteder i kjøkken og bad, bortsett fra til klosett.
Ballofix stoppekran for klosett montert i senere tid ukjent år.
Stoppekraner fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør og stoppekran fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak
Kobberrør og stoppekran fra byggeår bør påregnes og skiftes i nær fremtid.

- Elektrisk.
Det er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i sikringsskapet og stigeledning, datert 01.03.2010. Det er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2023, dokument datert 11.12.2023.

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 en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er gjennomført en kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.

Anbefalte tiltak
Det anbefales en utvidet el-kontroll av en kvalifisert

elektrofaglig person.

- Ventilasjon.
Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad.
Det er ikke avtrekksventil tilknyttet felles avtrekkskanal i kjøkken.
Det er etablert tilluftsventil gjennom yttervegg i begge soverom og loftstue med innvendig eldre klaffventil.
Det er etablert luftespalte i alle vindusrammer.

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

Anbefalte tiltak
Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

- Gulv.
TG-2 er satt med tanke på stedvis knirk i tregulv, samt stedvis større glipper mellom trebord på gulv i loftsplan.

Forhold som har fått TG3:
- Våtrom.
Fliser på gulv og malte fliser på vegger.
Ny påstøp på gulv med varmekabler, gulvfliser og sanitærutstyr er montert nytt i 2015 i henhold til tidligere eier.
Senere er nytt badekar med frontpanel og termostat badebatteri (montert i dusjbatteri høyde) med to dusjhoder samt veggmontert, svingbar dusjvegg av herdet glass montert på badekarkant i 2023.

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelige.
Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble

ikke registrert negative forhold.

Sanitærutstyr:
Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speilskap med integrert lys i speilfronter over servant. Klosett. Badekar med frontpanel og termostat badebatteri med to dusjhoder. Veggmontert, svingbar dusjvegg av herdet glass montert på badekarkant. Sanitærutstyr fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Høydeforskjell/fall målt fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 1,2 cm. Fallforholdet er under anbefalt minimumshøyde på 2,5 cm.
Terskelhøyde/oppkant ved døråpning på baderomsside er målt til 2,8 cm.

Vindu er plassert i våtsone.
Vindusramme, foringer og listverk av malt trevirke. Malt MDF-plate som foringsplate i vinduskarm er lokalt noe fuktpåvirket i form av svelling.
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

Sprekk i en veggflis i overkant av ett hjørne av døråpning.

Støpejerns gulvsluk fra byggeår.
Klemring og tettesjikt/membran er ikke synlig på grunn av overliggende masse.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.
TG-3 er satt med tanke på alder på badet og at slukløsning og tettesjikt fra byggeår har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran må påregnes i nær fremtid.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000.

Innbo og løsøre

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

Medfølger ikke:

- vaskemaskin
- veggshyller på stue
- taklampe på stue og kjøkken
- garderober og kommode på barnerom

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Eftasåsen borettslag har TV- og internettavtale med GlobalConnect (tidligere HomeNet) og RiksTV. Den kollektive avtalen omfatter:

- Fiber 1000/1000
- RiksTV Basis

Det følger også med dekoder til TV samt modem og WiFi router.

Parkering

Mulighet for leie av biloppstillingsplass på borettslagets grunn, forøvrig parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Borettslaget har 72 parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Ved ønske om parkeringsplass, ta kontakt med styret. Parkeringsleie belastes etter gjeldende satser.

Forsikringsselskap

Protector AS

Polisenummer

67471

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Peisovn på stue.

Varmekabler i bad, montert nye i 2015 iht. tidligere eier.

Info strømforbruk

Selger opplyser følgende:

"1663kr på det meste i fjor vinter og rundt 500kr på sommer. Den gode peisovnen varmer effektivt opp hele leiligheten inkludert loftet."

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 100 000

Formuesverdi primær

Kr 1 367 400

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 469 598

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

komm.avgifter, felles forsikring, kapitalkostnader fellesgjeld, Riks-TV, fiber og driftskostnader borettslag.

Innkrevning eiendomsskatt:

I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4896

Andel Fellesgjeld

Kr 270 000

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

01.12.2024

Andel fellesformue

Kr 54 088

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Eftasåsen Borettslag

Organisasjonsnummer

950043466

Andelsnummer

79

Om borettslaget

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950043466, og ligger i bydel Østern i Oslo kommune med følgende adresse:
Dalerudveien 1-3 2-6
Eftasåsen 1-21 2-20
Tyristubbveien 1-17 18-20

Vilbergveien 1-7

Styreleder er Jon Elvenes.

Større vedlikehold og rehabilitering utført:

2023 Ferdigstillelse maling av boligene

2022 Alle kjellervinduer knyttet til fellesanlegget skiftes ut i 2022 og ferdigstilles i 2023.

2022 Utført maling av hus/grunnmur ble påbegynt i 2022 og fortsetter/ferdigstilles.

2022 Opparbeidet to nye lekeplasser med lekeutstyr.

2016 Utbedring inngangspartier Arbeidene fortsetter i 2017

2015 - 2015 Oppført granittmur

2014 - 2015 Drenering utført

2014 - 2014 Skiftet stoppekraner

2014 - 2014 Reparasjon støttemur og oppført kantsten. Reparert støttemurer i Dalerudveien, Eftasåsen og Vilbergveien Satt opp kantstein langs veien ved Eftasåsen 3 til 7.

2011 - 2012 Ny støttemur mellom Eftasåsen 6 og 8

2010 - 2013 Fasader rehabilitering Herunder etterisolering, panelskifte, skifte av vinduer og verandadører samt utgangsdører til huset.

Oppsetting av nye verandaer.

2009 - 2009 El-utbedring

2009 - 2009 Rehabilitering av spillvannsledninger

2007 - 2008 Asfaltering, trefelling, to støttemurer

2007 - 2008 En del utskifting av vinduer

2007 - 2008 Nye pulverapparater og røykvarslere

2005 - 2005 Videreføring av malerarbeid og panelutskifting

2004 - 2004 Omfattende malerarbeid og panelutskifting.

2004 - 2005 Omfattende malerarbeid/ panelutskifting

2003 - 2003 Trefelling

2002 - 2003 Oppgradering av leke- /tørkeplasser

2001 - 2001 Oppgradering TV-anlegg/ uteareal/ malerarbeider

2000 - 2000 Div.asfalteringsarbeider

1999 - 1999 Brannsikringsarbeider

1995 - 1999 Omfattende utskifting av panel/ malerarbeider

1992 - 1995 Omlegging av tak

1986 - 1986 Utskifting av vinduer-dører

Det blir etablert 4 felles ladeplasser i borettslaget og for de som har garasje er det en prosess pågående for en totalrehabilitering av disse. Det er ikke avklart kostnad på rehabilitering eller hvor mye dette vil påvirke garasjeleien.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr: HABA01-83987211434

Type: A

Restsaldo: 45.973.937,-

Restløpetid: 27 år 3 md.

Term pr. år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,50 %

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget OBOS og medlemmer av borettslaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten blir avklart parallellavklart med

salget. Kontakt megler for meldefrist.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets husordensregler, etter godkjennelse fra styre og husets øvrige beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vask og renhold av fellesrom og ganger fordeles på husets beboere, og foretas så ofte det er behov for det. Husets beboere setter selv opp turnusliste for vask av trappeoppgang. Beboerne skal i felleskap blir enige om hvilke forpliktelser og regler som skal gjelde for huset.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 145, bruksnummer 47 i Oslo kommune. Andelsnr. 79 i Eftasåsen Borettslag med orgnr. 950043466

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/145/47:

04.09.1956 - Dokumentnr: 10038 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

15.08.1960 - Dokumentnr: 9665 - Best om garasje/
parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

20.10.1958 - Dokumentnr: 12261 - Best om garasje/
parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

15.08.1960 - Dokumentnr: 9667 - Best om garasje/
parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

20.10.1958 - Dokumentnr: 12262 - Best om garasje/
parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

21.06.1969 - Dokumentnr: 9902 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
ang. kjeller

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

20.10.1958 - Dokumentnr: 12263 - Best om garasje/
parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

16.07.1986 - Dokumentnr: 43015 - Bestemmelse om
veg

Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av
ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1958 - Dokumentnr: 12264 - Best om garasje/
parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

23.03.1960 - Dokumentnr: 3575 - Best om garasje/
parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

04.05.1956 - Dokumentnr: 5119 - Registrering av
grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:145 Bnr:7

24.03.1960 - Dokumentnr: 3573 - Best om garasje/
parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende foreligger:
Arkivkort for Eftasåsen 6 - Hus 21 - Firemannsbolig,
attestert 1959.
Det er beskrevet Brukstillatelse datert 21.01.1957
og Ferdigattest datert 04.04.1959 i Arkivkortet.

24.03.1960 - Dokumentnr: 3574 - Best om garasje/
parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Ferdigattest - Eftasåsen 6 - Hus 21. Arbeidets art:
Tilbygg til rekkehus og utvidelse av verandaer, datert
04.05.1979.

Ferdigattest - Eftasåsen 1 - 21 m.fl. Tiltaksart:
Vesentlig endring/reparasjon (rehabilitering av
piper), datert 28.11.2022.

BYGNINGSTEGNINGER:

Dagens bruk er i samsvar med godkjente
byggetegninger fra opprinnelsen, bortsett fra at en
vegg mellom kjøkken og ett soverom (stort) er
flyttet ca 70 cm inn i soverom, at balkongen er
utvidet i regi av borettslaget i ca 1979 (registrert hos
Plan- og bygningsetaten) og bruksendring av
leiligheten ved at loftsareal er innlemmet i
leiligheten ved at innvendig trapp er oppført i del av
entré.

Det foreligger ikke statiske beregninger eller
godkjennelse på bruksendring i leiligheten ved
ombygging av bærende konstruksjoner i forbindelse
med flytting av døråpning mellom kjøkken og stue i
2023 fra Plan- og bygningsetaten på befaringsdag.

Vei, vann og avløp

Vei: Privat vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private
stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eftasåsen 6 er regulert til bolig m. tilhørende anlegg,
reg. best. 74355.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3
år, dersom andelseier selv eller person nevnt i

Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd
eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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,
gjærne sammen med fagkyndig, før bud inngis.
Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som
hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe
kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av
eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i
salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring,
anbefaler vi at kjøper rådfører seg med
eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges
inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til
avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan
eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til

elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 100 000 (Prisantydning)

270 000 (Andel av fellesgjeld)

6 370 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 562 (Omkostninger totalt)

16 531 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 331 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 379 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 386 762 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 389 562 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og

profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

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

Salgsoppgavedato

15.01.2025

HUSORDENSREGLER FOR EFTASÅSEN BORETTSLAG

(Vedtatt på ordinær Generalforsamling 25. mai 2005.)

Bakgrunn

Eftasåsen borettslag består av 10 vertikaldelte rekkehus og 31 horisontaldelte 4-mannsboliger. I tillegg til at det er to vidt forskjellige boligtyper, er også plasseringen i terrenget forskjellig. 4-mannsboligene deler inngangsparti og trappoppgang og beboerne i denne boformen har større behov for å skape forståelse og sette felles forventninger. Derfor bør hvert hus i størst mulig grad fungere som et lokalt demokrati, der beboerne i felleskap blir enige om hvilke forpliktelser og regler som skal gjelde for huset.

Der hvert enkelt hus ikke kommer til enighet, kan styret, etter skriftlig oppfordring, opptre som megler mellom partene.

Grunnregel

Eftasåsen borettslag sine husordensregler skal fungere som en basis sammen med hvert hus sine lokale regler. De fleste av punktene under er bevisst formulert slik at det vil være opptil hvert enkelt hus "å legge lista".

I henhold til husleiekontraktens paragraf 15, erkjenner Leieren å ha mottatt og godkjent 1 eksemplar av borettslagets vedtekter, og 1 eksemplar av ordensregler for eiendommen. Disse Husordensreglene samsvarer p.t med de ovennevnte dokumentene.

Dette setter krav til at hvert hus gjennomfører årlige husmøter og minst når nye beboere flytter inn. På denne måten kan man i felleskap gi uttrykk for forventningene beboerne har til hverandre og derigjennom lage grobunn til godt naboskap. De viktigste reglene skrives ned og deles ut i huset, eller henges opp i fellesarealet.

Hensikten med ordensregler er å sikre beboerne godt naboskap. Hver enkelt må bruke leiligheten, fellesrom, hageparsell og fellesområde på en slik måte at det ikke med rimelighet kan sies at bruken sjenerer andre.

Husorden

1. Beboerne i 4-mannsboligene skal bli enig om bruk av felles trappeoppgang, herunder plassering av barnevogner og sportsutstyr rundt og ved inngangspartiet. Lufting til trappeoppgang eller risting av tøy i oppgangen er ikke tillatt. Husenes og boligenes rømningsveier skal aldri være blokkert.
2. Dør til felles oppgang bør låses senest kl 22.00. Dør til kjellergang skal være låst. Bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt mellom kl 22.00 og 07.00 om ikke annet er bestemt av husets beboere. Vis hensyn ved bruk av musikkanlegg. Det bør være ro i huset etter kl 23.00. Utelys skal være påsatt etter mørkets frembrudd. Det er vanlig høflighet å informere de nærmeste naboene om planlagte selskaper.

3. Vask og renhold av fellesrom og ganger fordeles på husets beboere, og foretas så ofte det er behov for det. Husets beboere setter selv opp turnusliste for vask av trappeoppgang. Skifting av elektriske pærer påhviler beboerne i hvert hus i fellesskap. Slukk lyset i kjellerrom etter bruk. Felleslyset betales etter måler og dekkes av husleia.
4. Husets beboere forutsettes å bli enige om fordeling av bruk av vaske- og tørkerom. Disse rom skal reingjøres etter bruk, slik at de er i god orden til nestemann. Der det er mulig bør tørking skje i forbindelse med oppvarming. anbefaler bruk av oljeovner på hjul, plassert på god avstand fra tøyen. Vifteovner (med glødetråder) er ikke tillatt benyttet i tørkerom. Tørketromler må ikke monteres eller benyttes på en slik måte at de forårsaker fuktighet i rommet.
5. Snø på balkonger skal fjernes straks etter snøfall. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannledninger ikke fryser.

Utendørs fellesanlegg

6. Kjøretøyer ol må ikke parkeres utenom de godkjente parkeringsplasser. Det er utarbeidet egne vedtekter for leie av parkeringsplasser.
7. Plener og beplantning må vernes. Hver enkelt borettslaver må sørge for, til en hver tid å holde det areal som tilligger det hus hvor vedkommende bor i, i en slik stand at det ikke virker skjemmende for stedet eller naboene.
Andelshaveren må også sørge for at området langs veien stelles og hekk klippes. Beboerne i de enkelte hus må finne frem til en praktisk fordeling av vedlikeholdsarbeid som plenklipping, vanning, rydding og renhold av stikkveiene. Styret kan i ekstreme tilfeller pålegge beboere å få utført vedlikeholdsarbeide for beboernes regning. Felling av trær kan ikke foretas uten godkjenning. Søknad sendes styret.
8. Tørkeklassen skal benyttes slik at det ikke sjenerer nærmeste beboer. Fordeling av plass og tider skjer ved avtale mellom de beboere som sogner til den enkelte tørkeklass. Tørkeklassen skal ikke benyttes på helligdager til neste virkedags morgen.

Annet

9. Generalforsamlingen tillater dyrehold på følgende vilkår. Søknad må på forhånd være godkjent av husets øvrige beboere. Eier må påse at dyret ikke er til sjenanse for øvrige beboere i borettslaget. Ved berettiget klage kan styret kreve dyret fjernet uten å oppgi kilden til klagen.
10. Forandringsarbeider i leiligheten, nye tilbygg eller endringer av husenes eksteriør - herunder utvendig maling - kan ikke foretas uten godkjenning av Styret. Det samme gjelder oppsetting av utvendige antenner.
11. Beboere skal hvert år melde inn tilstandsrapport om husets eksteriør og fellesareal på skjema som sendes ut av styret.

Vedlikehold av husets fellesareal, herunder oppganger og vaske/tørkerom skal utføres av husets beboere i fellesskap. Utgifter knyttet til materiell dekkes av borettslaget.

HMS (Helse, miljø og sikkerhet)

12. Brannsløkkingsutstyr

- Alle leiligheter skal ha et manuelt sløkkingsutstyr (apparat eller slange)
- Alle leiligheter skal ha minst en røykvarsler, montert på en slik måte at man kan høre den gjennom en lukket soveromsdør.

13. Rømningsveier

- Rømningsveiene skal til enhver tid være ryddige og fri for hindringer. De skal være tydelig merket og godt opplyst.
- Hver boenhet skal ha tilgang på to avhengige rømningsveier.
- Rømning ut av vindu ved hjelp av brannvesenets stigebil eller skyvestiger gjelder som rømningsvei.
- Dørene i rømningsveien skal slå ut rømningsveien og kunne åpnes fra innsiden uten bruk av nøkkel.

14. Branninstruks

- Instruksen henges opp på synlig sted på fellesområdene, i tillegg deles de ut til alle beboerne.

Oppbevaring av brannfarlig vare

Klasse	Type	Liter pr. boenhet	I garasje, lagerskur, skur eller båthus
Klasse A	Væsker med flammepunkt høyst 23°C; som bensin, aceton, rødsprit (96%), lynnol, propan og butan.	55 liter brannfarlig gass (ikke i kjeller eller på loft). 5 liter brannfarlig væske (ikke på loftet).	55 liter brannfarlig gass (ikke i kjeller eller på loft). 100 liter brannfarlig væske (ikke på loftet).
Klasse B	Væsker med flammepunkt over 23°C og under 55°C; som parafin, white-spirit, terpentin, rødsprit (60%).	50 liter brannfarlig væske.	500 liter brannfarlig væske.
Klasse C	Motorbrensel og fyringsolje med flammepunkt over 55°C, som diesel.	200 liter brannfarlig væske.	500 liter brannfarlig væske.

Endringer av disse husordensreglene

15. Endringer og tilføyelser til disse ordensregler skal av styret forelegges generalforsamlingen til godkjenning.

Skriftlige meldinger fra styret eller OBOS til beboerne, hørende under husordensreglene gjelder som husordens bestemmelser. Meldingene skal behandles på neste generalforsamling.

Eftasåsen 6 0687 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig
Byggeår: 1956
BRA: 64 m²
BRA (ny arealstandard): 71 m²
BRA-i (ny arealstandard): 64 m²

Samlet vurdering



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/26049>

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 TG3

Våtrom

Oppsummering

Fliser på gulv og malte fliser på vegger.

Ny påstøp på gulv med varmekabler, gulvfliser og sanitærutstyr er montert nytt i 2015 i henhold til tidligere eier.

Senere er nytt badekar med frontpanel og termostat badebatteri (montert i dusjbatteri høyde) med to dusjhoder samt veggmontert, svingbar dusjvegg av herdet glass montert på badekarkant i 2024.

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelige.

Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.

Sanitærutstyr:

Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speilskap med integrert lys i speilfronter over servant. Klosett. Badekar med frontpanel og termostat badebatteri med to dusjhoder. Veggmontert, svingbar dusjvegg av herdet glass montert på badekarkant. Sanitærutstyr fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Høydeforskjell/fall målt fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 1,2 cm. Fallforholdet er under anbefalt minimumshøyde på 2,5 cm.

Terskelhøyde/oppkant ved døråpning på baderomsside er målt til 2,8 cm.

Vindu er plassert i våtzone.

Vindusramme, foringer og listverk av malt trevirke. Malt MDF-plate som foringsplate i vinduskarm er lokalt noe fuktpåvirket i form av svelling.

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

Sprekk i en veggflis i overkant av ett hjørne av døråpning.

Støpejerns gulvsluk fra byggeår.

Klemring og tettesjikt/membran er ikke synlig på grunn av overliggende masse.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-3 er satt med tanke på alder på badet og at slukløsning og tettesjikt fra byggeår har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran må påregnes i nær fremtid.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på eiers opplysninger om registrert fuktvandring på en side av pipeløp gjennom yttertak i 2024. Eier opplyser videre at forholdet ble raskt midlertidig utbedret av blikkenslager og at saken er i prosess ved at blikkenslager kommer tilbake i slutten av januar for fullstendig utbedring.

Forøvrig ble det ikke registrert avvik på tilgjengelige områder av loftet. Lagringsrom var ikke tilgjengelig for besiktigelse på grunn av oppbevaring av gjenstander/løsøre.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjell på gulv i 2.etasje ble det i:
Stue, målt ca 1,4 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.
Ett soverom (lite), målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.
Åpent kjøkken, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.
Ett soverom (stort), målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.

Det ble registrert lokale høydeforskjeller over korte avstander på loft på ca 2,0 cm.

TG-2 er satt med tanke på nevnte oppgitte skjevheter i gulv i kjøkken, stue, ett soverom og lokalt på loft. Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover antatt setningsforhold i bygget.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Alle pipeløp i borettslaget er rehabilitert i 2017 i henhold til styret. Tilsynsrapport ble fremvist av tidligere eier, utført av Brann- og redningsetaten i leiligheten 10.01.2022. Det ble beskrevet i rapporten at ingen avvik ble funnet på fyringsanlegget. Alle sider av pipeløp/brannmur i leilighetens 2.etasje er synlige for besiktigelse. Det ble ikke registrert negative forhold med behov for tiltak. To sider av pipeløp/brannmur på loft er tildekket av trepanel. Det ble fremvist «Melding til brannsjefen om montering av ildsted (peisovn i stue), dokument datert 21.08.2023».

TG-2 er satt med tanke på at pipemur er kledd/tildekket utover det som er tillatt på loft noe som begrenser mulighet for kontroll av tilstand.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at pipemur på loft fristilles/gjøres tilgjengelig for kontroll.

Vannledninger

Oppsummering

Kaldtvanns stoppekran fra byggeår i bad for tappesteder i kjøkken og bad, bortsett fra til klosett. Ballofix stoppekran for klosett montert i senere tid ukjent år. Stoppekraner fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør og stoppekran fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Kobberrør og stoppekran fra byggeår bør påregnes og skiftes i nær fremtid.

Elektrisk

Oppsummering

Det er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i sikringsskapet og stigeledning, datert 01.03.2010. Det er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2023, dokument datert 11.12.2023.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er gjennomført en kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad. Det er ikke avtrekksventil tilknyttet felles avtrekkskanal i kjøkken. Det er etablert tilluftsventil gjennom yttervegg i begge soverom og loftstue med innvendig eldre klaffventil. Det er etablert luftespalte i alle vindusrammer.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på stedvis knirk i tregulv, samt stedvis større glipper mellom trebord på gulv i loftsplan.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
6.1.2025	12.1.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Christina Lauvsland og Svein Christensen Lervik	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, taktekkning, takrenner og nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	Eftasåsen 6, 0687 Oslo						
Kommunenr:	301	Gårdsnr:	145	Bruksnr:	47	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	79	Leilighetsnr:	219		
Byggeår:	1956						
Boligtype:	Leilighet i 4-mannsbolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

Firemannsbolig i to etasjer pluss kjeller og loft beliggende til offentlig vei. Adkomst til leiligheten via internvei og felles trappeoppgang fra Eftasåsen. Kommunalt vann og avløp.

Mulighet for leie av biloppstillingsplass på borettslagets grunn, forevrig parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Firemannsbolig oppført med grunnmur av betong, murverk og teglstein, støpte kjellergulv. Bindingsverk med utvendig beiset liggende trepanel montert ny i ca 2012. Etasjeskillere av trebjelkelag. Tidsriktig isolasjon fra byggeår samt at firemannsboligen er utvendig etterisolert i ca 2012. Saltakkonstruksjon i tre tekket med betong takstein fra antatt byggeår.

Det er montert snøfangere på tak. Taket ble ikke besiktiget på befaringssdag. Taket var tildekket av snø på befaringssdag.

Utvendig trepanel er sist beiset i 2023 i regi av borettslaget.

Ny støttemur mellom Eftasåsen 6 og 8 er etablert i 2011/12.

Ytterdør i 1.etasje er montert ny i ca 2012.

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
2. etasje	64	64	0	Entre med trapp, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass, stue med utgang balkong, 2 soverom.	
Loft	0	0	0		Trappegang, loftstue, sovealkove, lagringsrom.
Totalt m²	64	64	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	65	64	1	0	7
Loft	0	0	0	0	0
Kjeller	6	0	6	0	0
Totalt m²	71	64	7	0	7

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	32	0	32
Kjeller	7	6	1
Totalt m²	39	6	33

Kommentar til arealberegning

Oppgitte navn på rominndeling i leiligheten er definert ut fra bruken på befaringssdag og er nødvendigvis ikke godkjente rom i henhold til byggeforskrifter. Innlemmet loft i leiligheten er ikke målverdig i henhold til NS 3940 med tanke på takhøyde og er ikke godkjente rom for varig opphold i henhold til forskriftskrav. Mønehøyde på loft er målt til ca mellom 1,78-1,80 m. Bruksendring av leiligheten ved at overliggende loftsareal er innlemmet i leiligheten er ikke byggemeldt til styret i borettslaget eller Plan- og bygningsetaten. Det ble ikke fremvist noe form for dokumentasjon av bruksendringen på befaringssdag.

Gulvarealet på loft medregnet trappeløp er målt til ca 32 m², da er ikke definert lagringsrom medregnet.

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en bod i felles trappeoppgang i samme plan på ca 1,0 m², en kjellerboder på ca 4,0 m² og en kjellerbod på ca 1,6 m² med tilleggsareal på ca 0,7 m² under lav takhøyde.

Felles vaskerom, tørkerom og stort lagringsrom i kjeller.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sydvestvendt balkong på ca 7,5 m2 med strømuttak og utelys. Balkongen er oppført i trekonstruksjon med oppforet tregulv og beiset trekkverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er utvidet i regi av borettslaget i ca 1979.	
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 byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-1	
Rekkverkshøyde er målt til ca 101 cm fra oppforet tregulv. Dagens forskriftskrav til rekkverkshøyde er 100 cm. Balkongens undergulv er antatt teknet med takpapp/folie, forholdet var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte under overliggende tregulv og at balkongen var tildekket av snø på befaringsdag. Det er montert takrenner og nedløpsrør på utside av balkongens rekkverk i front. Eier opplyser om normalt god avrenning fra balkonggulv. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
2-lags isolerglass vinduer fra 2012 i 2.etasje og loft. 2-lags isolerglass vinduer fra 2012 i skyvedør til balkong.
Luftespalter er montert i alle vindusrammer.
Dør mot felles trappeoppgang er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås. Fabrikasjonsår 1989. Eier har ikke nøkkel til sikkerhetslås.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
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
Oppsummering av vinduer og dører TG-1	
Dør mot fellesareal er stedvis preget av noe aldring/bruksslitasje. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Kaldtloftet er delvis innredet innenfor opprinnelig trekonstruksjon, bortsett fra i lagringsrom. Ukjent om yttervegger er isolerte i forbindelse med at loftet ble innlemmet i leilighetens 2.etasje og om det er noe form for isolasjon over himlingsplater på loft og i etasjeskillere ned mot 2.etasje. Fra opprinnelsen er loftet oppført i saltakkonstruksjon bygget opp med tresperrer, taktro, papp og sløyfer/lekter teknet med betong takstein.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-2	
TG-2 er satt med tanke på eiers opplysninger om registrert fuktvandring på en side av pipeløp gjennom yttertak i 2024. Eier opplyser videre at forholdet ble raskt midlertidig utbedret av blikkenslager og at saken er i prosess ved at blikkenslager kommer tilbake i slutten av januar for fullstendig utbedring. Forøvrig ble det ikke registrert avvik på tilgjengelige områder av loftet. Lagringsrom var ikke tilgjengelig for besiktigelse på grunn av oppbevaring av gjenstander/løsøre.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille av trebjelkelag.	
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/høydeforskjell på gulv i 2.etasje ble det i: Stue, målt ca 1,4 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m. Ett soverom (lite), målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m. Åpent kjøkken, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m. Ett soverom (stort), målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m. Det ble registrert lokale høydeforskjeller over korte avstander på loft på ca 2,0 cm. TG-2 er satt med tanke på nevnte oppgitte skjevheter i gulv i kjøkken, stue, ett soverom og lokalt på loft. Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover antatt setningsforhold i bygget.	

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Teglsteins pipeløp fra byggeår.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peisovn i stue, montert i leiligheten i 2023, men kjøpt brukt, ukjent produksjonsår. Det er montert ildfast glassplate i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feilsluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
Alle pipeløp i borettslaget er rehabilitert i 2017 i henhold til styret. Tilsynsrapport ble fremvist av tidligere eier, utført av Brann- og redningsetaten i leiligheten 10.01.2022. Det ble beskrevet i rapporten at ingen avvik ble funnet på fyringsanlegget. Alle sider av pipeløp/brannmur i leilighetens 2.etasje er synlige for besiktigelse. Det ble ikke registrert negative forhold med behov for tiltak. To sider av pipeløp/brannmur på loft er tildekket av trepanel. Det ble fremvist «Melding til brannsjefen om montering av ildsted (peisovn i stue), dokument datert 21.08.2023». TG-2 er satt med tanke på at pipemur er kledd/tildekket utover det som er tillatt på loft noe som begrenser mulighet for kontroll av tilstand.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at pipemur på loft fristilles/gjøres tilgjengelig for kontroll.

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
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Åpent kjøkken: Beige, glatte, folierte fronter fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys. Oppvaskmaskinen er ikke festet til skapstamme. Aquastop er montert på kaldtvannsinntak i benkeskap. Waterguard er montert i benk. Komfyrvakt er etablert. Kjøkkeninnredningen ble oppgradert i 2023 med nye fronter, benkeplate, oppvaskkum, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og enkelte nye skapstammer. Forøvrig er skapstammer, kjøkkenbatteri, og kjølfrys fra antatt ca 2016. Kjøkkenet ble ombygget/utvidet i 2023. Innredningen fremstår som godt ivaretatt og det ble ikke registrert symptom på fukt eller skader i utsatte soner.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ventilator over komfyr, fra 2019. Avtrekkørør fra ventilator er montert ut av yttervegg gjennom opprinnelig tilluftsventil. Det ble registrert tilfredstillende sug i ventilatoren.	

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger fra opprinnelsen, bortsett fra at en vegg mellom kjøkken og ett soverom (stort) er flyttet ca 70 cm inn i soverom, at balkongen er utvidet i regi av borettslaget i ca 1979 (registrert hos Plan- og bygningsetaten) og bruksendring av leiligheten ved at loftsareal er innlemmet i leiligheten ved at innvendig trapp er oppført i del av entre. Det foreligger ikke statiske beregninger eller godkjenning på bruksendring i leiligheten ved ombygging av bærende konstruksjoner i forbindelse med flytting av døråpning mellom kjøkken og stue i 2023 fra Plan- og bygningsetaten på befaringdag.	

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
Det foreligger Arkivkort for Eftasåsen 6 - Hus 21 - Firemannsbolig, attestert 1959. Det er beskrevet Brukstillatelse datert 21.01.1957 og Ferdigattest datert 04.04.1959 i Arkivkortet. Ferdigattest - Eftasåsen 6 - Hus 21. Arbeidets art: Tilbygg til rekkehus og utvidelse av verandaer, datert 04.05.1979. Ferdigattest - Eftasåsen 1 - 21 m.fl. Tiltaksart: Vesentlig endring/repasjjon (rehabilitering av piper), datert 28.11.2022.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslyshforhold eller takhøyde?	Nei
Lav takhøyde i loftsrom. Definerte loftsrom har ikke bruksareal (BRA) og det er ikke godkjent rom for varig opphold på loftet.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat, innkjøpt nytt i 2025. 5 røykvarslere - hvorav en er montert ny i 2025 og 4 stk. fra senere tid, ukjent år. Brannstige er montert på utvendig gavivegg med adkomst via vindu i ett soverom.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Trapp

Beskrivelse	
Malt tretrapp som er godt ivaretatt.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-1
Malt tretrapp fra ukjent år med åpne opptrinn, malt veggmontert håndløper som rundstokk i trappeløp samt spilerekker i loftsplan. Trappen er ikke godkjent i henhold til byggeforskrifter mellom plan med definerte rom for varig opphold hva gjelder stigningsgrad, bredde (Ca 52 cm mellom innside trappevanger) og manglende rekkverk. Det anbefales å utbedre manglende rekkverk i trappeløp samt at rekkverk i loftsplan monteres mer statisk stabilt med tanke på fallsikring.	

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Felles støpejerns avløpsopplegg fra byggeår. Synlig plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.	

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør i leiligheten er montert nye i forbindelse med oppgradering av kjøkkeninnredning i 2023 og fornyelse av sanitærutstyr i badet i ca 2015 og i 2023. Felles avløpsopplegg fra byggeår er innvendig rehabilitert med nytrukket strøppe i regi av borettslaget i 2009.	
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
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. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.	

6.10 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles kaldtvannsupplegg er fra byggeår. Kobberrør i bad og kjøkken er i vesentlig grad fra byggeår, bortsett fra forkrommede kobberrør montert synlig på vegg til badebatteri i 2023. Plastrør til tappesteder i kjøkken er fra 2023.	
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?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Kaldtvann stoppekran fra byggeår i bad for tappesteder i kjøkken og bad, bortsett fra til klosett. Ballofix stoppekran for klosett montert i senere tid ukjent år. Stoppekranner fungerer som tiltenkt. TG-2 er satt med tanke på at vannrør og stoppekran fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kobberrør og stoppekran fra byggeår bør påregnes og skiftes i 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 felles trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.	
Type anlegg	Delvis skjult
Elektrisk oppvarming i leiligheten.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Stigeledning er montert ny i 2010 i regi av borettslaget. Elektrisk anlegg i sikringsskapet er montert nytt i 2010 i regi av borettslaget, samt oppgradert med enkelte nye automatsikringer og fordelingskurser i 2023. Store deler av elektrisk anlegg i kjøkken og i forbindelse med oppføring av ny vegg mellom kjøkken og ett soverom er montert nytt i 2023. LED downlight belysning i stue og kjøkken er montert nye i 2023. Varmekabler i bad, montert nye i 2015 i henhold til tidligere eier.	
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?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig 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, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i sikringsskapet og stigeledning, datert 01.03.2010. Det er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2023, dokument datert 11.12.2023.

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 eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er gjennomført en kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.12 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Berederen er innebygget i hjørne av kjøkkeninnredning.	
Årstall	
Ca 2022	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ikke kontrollerbart
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Berederen er innebygget i hjørne av kjøkkeninnredning og er derfor ikke besiktiget.	

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad. Det er ikke avtrekksventil tilknyttet felles avtrekkskanal i kjøkken. Det er etablert tilluftsventil gjennom yttervegg i begge soverom og loftstue med innvendig eldre klaffventil. Det er etablert luftespalte i alle vindusrammer.	
TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.	

6.14 Våtrom

Det er behov for totalreovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Fliser på gulv og malte fliser på vegger.
Ny påstøp på gulv med varmekabler, gulvfliser og sanitærutstyr er montert nytt i 2015 i henhold til tidligere eier.
Senere er nytt badekar med frontpanel og termostat badebatteri (montert i dusjbatteri høyde) med to dusjhoder samt veggmontert, svingbar dusjvegg av herdet glass montert på badekarkant i 2024.

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelige.
Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.

Sanitærutstyr:
Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speilskap med integrert lys i speilfronter over servant. Klosett. Badekar med frontpanel og termostat badebatteri med to dusjhoder. Veggmontert, svingbar dusjvegg av herdet glass montert på badekarkant.
Sanitærutstyr fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Høydeforskjell/fall målt fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 1,2 cm.
Fallforholdet er under anbefalt minimumshøyde på 2,5 cm.
Terskelhøyde/oppkant ved døråpning på baderomsside er målt til 2,8 cm.

Vindu er plassert i våtsone.
Vindusramme, foringer og listverk av malt trevirke. Malt MDF-plate som foringsplate i vinduskarm er lokalt noe fuktpåvirket i form av svelling.
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

Sprekk i en veggflis i overkant av ett hjørne av døråpning.

Støpejerns gulvsluk fra byggeår.
Klemring og tettesjikt/membran er ikke synlig på grunn av overliggende masse.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.
TG-3 er satt med tanke på alder på badet og at slukløsning og tettesjikt fra byggeår har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran må påregnes i nær fremtid.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.15 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
2.etasje: Fliser i bad, forøvrig behandlet tregulv. Loft: Tregulv i alle rom.	
Tregulv er slipt og behandlet i 2.etasje i 2023. Tregulv er slipt på loft i 2023, bortsett fra i lagringsrom.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
TG-2 er satt med tanke på stedvis knirk i tregulv, samt stedvis større glipper mellom trebord på gulv i loftsplan.	

6.16 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

2.etasje: Malte fliser i bad, malte plater i kjøkken, malt panel i entre og ett soverom, malt panel/plater/mur i ett soverom, malte plater/mur i stue.

Loft: Malt panel/mur i trappegang, bindingsverk med duk mot trekledning i lagringsrom, forøvrig malt panel.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Fliser i bad, vegger i kjøkken, stue og ett soverom er malt i 2023.

En vegg mellom kjøkken og ett soverom er flyttet ca 70 cm inn i opprinnelig soverom i 2023.

Vegger fremstår som godt ivaretatte.

6.17 Øvrig: Tak

Beskrivelse

2.etasje: Takessplater i bad, malte plater i kjøkken og stue, forøvrig malt panel.
Loft: Taktro i lagringsrom, forøvrig malte panelplater.

Ny nedsenket himling i kjøkken, stue og ett soverom i 2.etasje, utført i 2023.

Takhøyden i stue er målt til ca 2,42 m.
Mønehøyde på loft er målt til ca mellom 1,78-1,80 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Takflater fremstår som godt vedlikeholdte.

6.18 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

2.etasje: Lyse, glattlakkerte dører fra 2023 til bad og ett soverom, samt fra 2018 til ett soverom.

Loft: Eldre, grønn, glattmalt dør mellom trappegang og loftstue fra ukjent år, samt enkel, malt dør til lagringsrom utført i trevirke.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Baderomsdøren er noe fuktpåvirket i form av svelling i nedkant.

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.19 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Utvendig dørklokke til leiligheten i 1.etasje.
Elektrisk fjernstyrt markise foran del av balkong fra 2018.
Separat markterrasse på ca 22 m2 beliggende på utvendig fellesareal. Markterrassen er oppført i trevirke.
Det var ikke mulig å besiktige markterrassen på en tilfredstillende måte på grunn av at terrassen var vesentlig snødekket.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.20 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002240362	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Svein Christensen Lervik	Christina Lauvland
Gateadresse	
Eftasåsen 6	
Poststed	Postnr
OSLO	0687
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SCL, CL

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 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

Initialer selger: SCL, CL

2

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, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

Beskrivelse

Kun montert kjøkken selv. Litt skjevhet i benkeplate inn mot hjørne da benkeplaten er et par millimeter for lang.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Hele borettslaget ble malt i 2023. Markterrasse med benk er bygget ved egeninnsats av forrige og nåværende eier.

Arbeid utført av

Malermester Buer AS

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

Loftet er innredet av tidligere eiere.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 næringseiendom, 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 iht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
svein christensen lervik	d4da1c3c719182371d7eb01a c74ea4063ff36438	12.01.2025 10:46:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christina Lauvsland	da25ebd2337f7a06545c26 032669bbd67c45d29c	12.01.2025 10:47:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002240362

- 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>

Vedtekter

For Eftasåsen Borettslag org nr 950043466 vedtatt på ordinær generalforsamling den 30. mai 2006. Tillegg (punkt 5-1 (9) vedtatt på ordinær generalforsamling 24. mai 2011. og ordinær generalforsamling 28.mai 2013 (punkt 3-2 (2). Endret i ordinær generalforsamling 27. mai 2014 (punkt 4-1 (1-10). Endret i ordinær generalforsamling 27. mai 2015 (§ 5 punkt 10). Endret i ordinær generalforsamling 10.05.17 (§ 4-1 (11) og § 5-1). Endret i ordinær generalforsamling 03. juni 2022 (§9-4).

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Borett og parkering

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

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

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

(4) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplasser på borettslagets fellesareal. Det fremgår av en liste vedlagt vedtektene hvilke andeler som til enhver tid har bruksrett til de ulike plassene (vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(5) Bruksrett til garasjeplassene kan overdras sammen med borettslagsandelen de er knyttet til eller alene. Bruksrett kan kun overdras til andelseiere i borettslaget, og ingen andel kan erverve bruksrett til mer enn en garasjeplasse. Styret i borettslaget skal informeres ved overdragelse av bruksrett. Styret skal informere alle andelseiere om bruksrett til garasjer som er til salgs, dersom eieren ønsker det.

(6) Andelseiere med bruksrett til garasjer kan leie ut Garasjeplassene, men kun til beboere

i borettslaget.

(7) Styret fastsetter nivået på felleskostnadene for garasjeplassene, slik at inntekter og utgifter for garasjene er selv bærende.

(8) Borettslaget er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjene.

(9) Inntekter og utgifter forbundet med garasjene settes opp som et underregnskap, som fremgår som en egen note i borettslagets regnskap.

(10) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(11) Oppsigelse av parkering/garasje må varsles styret skriftlig minimum 1 måned før og innen den 1. i måneden før kravet kan overføres på ny leietaker.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold av utvendige installasjoner som er oppført av andelseier eller tidligere andelseier. Utvendige installasjoner kan for eksempel være varmpumper, plattinger, trapper fra balkongen, markiser o.a. Andelseier er også ansvarlig for å demontere og evt. remontere disse installasjoner dersom borettslaget foretar arbeider som krever dette.

Andel 25, 26, 27 og 28 har innvendig vedlikeholdsansvar av innlemmet kjellerareal.

Andel 15 har vedlikeholdsansvar for innlemmet gjestetoalett i kjelleren.

Andel 148 har vedlikeholdsansvar for innlemmet areal av trapperepot i 2. etasje.

(10) 1. INNLEDNING:

Årsaken til dette er at det er borettslaget som formelt er byggherre og er den som har fått byggetillatelse og som derved formelt pådrar seg ansvar. I og med at tegningene for borettslaget er forhåndsgodkjent av kommunen gis imidlertid den enkelte fullmakt av fellesskapet til å sende søknad til kommunen for påbygging av sin leilighet. Deretter innhenter den enkelte påbygger den godkjennelse som er nødvendig for realisering av sine planer, forutsatt at borettslagets og kommunens retningslinjer følges.

Det forutsettes at andelseier som bygger på vil vise hensyn i byggeperioden slik at arbeidene er til minst mulig sjenanse for øvrige andelseiere. Vedkommende skal varsle sine naboer om at påbygging vil finne sted og at dette kan medføre problemer i forbindelse med kvaliteten på kabel-tv, radio, telefon o.a. da ledningsstrekk kan måtte flyttes midlertidig eller permanent på byggestedet. Vedkommende skal følge opp eventuelle problemer umiddelbart slik at naboenes belastning blir minst mulig. Støyende arbeider må ikke finne sted før kl 07.00 og etter kl 21.00 på hverdager, og ikke i helgene.

Det er ikke tillatt å henlegge/lagre utgravd masse, materialer eller lignende på fellesområder eller utenfor hos nabo uten avtale med denne. Stikkveien inn til boligene skal alltid være fri for ferdsel. Opprydding skal skje fortløpende, så påbyggingen er til minst mulig sjenanse for naboene. Dette innebærer også at bl.a. restmaterialer, søppel osv. fortløpende kjøres bort, at tilkjøring av jord, tilsåing m.v. skjer så snart det er forsvarlig/naturlig m.v.

Når anleggsmaskiner benyttes, må den største forsiktighet utvises, Husk: det er mange små barn i laget. Såvel ansvarshavende som andelseier som bygger på må sikre byggeplassen forsvarlig, i overensstemmelse med de krav lovgivning og offentlige myndigheter stiller, slik at ulykker ikke finner sted.

Påbyggingen bekostes i sin helhet av den enkelte andelseier som bygger på, men eiendomsretten til påbygget tilfaller borettslaget. Det er ikke sikkert at verdien av andelen øker proposjonalt med påbyggingens kostnader. Borettslaget har intet ansvar for slikt tap som den enkelte måtte bli påført.

2. FØLGENDE MÅ VÆRE I ORDEN FØR BYGGING KAN TA TIL:

Andelseier som vil bygge på, kontakter styret og ber om tegninger for påbygg og får så avklart skriftlig om leiligheten kan bygges ut. Kopi av oversiktskart med nedkopierte tegninger på utbyggingsalternativer utleveres, dersom påbygging er mulig. Han må deretter skriftlig overfor styret redegjøre for hvilket mulig utbyggingsalternativ som ønskes realisert.

Andelseier må deretter skaffe seg en ansvarshavende som er godkjent av bygningsmyndigheten og må selv engasjere entreprenør/byggmester. Bygningsmyndighetens skriftlige godkjennelse av ham skal medfølge dokumentasjonen til styret. Den skal sammen med styrets bekreftelse på at det valgte påbyggsalternativ ligger innenfor det forhåndsgodkjente, følge med saken til kommunen. Andelseier kan selv stå som ansvarshavende dersom denne er kvalifisert og godkjent av bygningsmyndigheten. Egeninnsats på byggeplassen er tillatt, men bare under reelt overoppsyn av den ansvarshavende.

Styret kan nekte å godkjenne at en ansvarshavende/underentreprenør(-er) benyttes, hvis styret tidligere har hatt dårlig erfaring med vedkommendes utførelse av arbeide i laget.

Ansvarshavende og underentreprenør(-er) skal skriftlig forplikte seg til at han/de vil følge bygge- og konstruksjonstegningene. Ved behov for endringer skal søknad sendes styret, og styret skal holdes informert om all kontakt med bygningsmyndighetene.

Ansvarshavende og eventuelle underentreprenører må også ivareta HMS-reglene, og dokumentere skriftlig overfor styret at pålagte meldinger o.a i saken er sendt offentlig myndighet. Andelseier må få skriftlig dokumentert at denne/disse har de nødvendige garantier/ forsikringer for en periode av 6 måneder fra byggestart mot feil eller skade som han gjør seg skyldig i overfor personer og annens eiendom/ting. I tillegg må andelseier for egen og fellesskapets del skaffe seg skriftlig sikkerhet for rettidig ferdigstilling av arbeidene.

Dersom den ansvarshavende av noen grunn ikke kan fullføre arbeidet, må andelseier sørge for at arbeidet fullføres av ny ansvarshavende godkjent av bygningsmyndighetene og styret, og dekke alle utgifter ved dette.

Andelseier som vil bygge på er selv ansvarlig for at arbeidene tilpasses grunnforholdene (kabler, kummer, øvrige grunnforhold). Det påhviler ansvarshavende å varsle respektive etater for påvisning av kabler, rør osv. før graving. Hvis anlegg i et konkret tilfelle er til hinder for påbygging, må andelseier selv bekoste flytting m.v. av disse.

Det påløper et påbyggingsgebyr på p.t. Kr 16.120,- (fra 01.01.15) som skal være betalt. Likeså kommunale gebyrer/avgifter. Kvitteringer skal vedliges til styret. Beløpet vil bli indeksregulert.

Andelseier skal stille en økonomisk garanti (depositum) på p.t. 1.543,- (fra 01.01.15) per kvadratmeter. Antall kvadratmeter tilsvarer det areal som er omsøkt til bygningsmyndighetene, dog regnes sepositum minst for 20 kvadratmeter. Dette depositum er en sikkerhet for at alle arbeider i relasjon til borettslaget i byggesaken blir utført. Satsen vil bli indeksregulert. Andelseieres forslag til total byggeperiode skal innsendes til styret med angivelse av oppstartsdato og ferdigstillingsdato. Ferdigstillingsdato fastsettes deretter av styret. Blir påbygget ikke ferdigstillet innen avtalt dato, kan styret ilegge en dagmulkt på p.t. kr 385,- pr. kalenderdag (fra 01.01.15) frem til påbygget godkjennes ferdigstillet. Om den fastsatte ferdigstillingsdato ikke kan overholdes, vil styret etter skriftlig søknad kunne fastsette ny dato hvis det foreligger saklig grunn. Beløpet vil bli indeksregulert.

Firmaattest vedrørende lovlig etablert foretak, og skatteattest fra fylkesskattesjefen (mva og trygd), ikke eldre enn 6 måneder, skal vedlegges.

Befaring av utenomhusområdene til leiligheten og områdene som grenser opp til påbyggsområdet skal foretas av to fra styret og andelseier i fellesskap. Notat settes opp og undertegnes.

Andelseier sender alle sakens dokumenter samlet til bygningsmyndigheten og får dennes byggetillatelse, som deretter oversendes styret.

Styret samtykker i at grunn- og byggearbeidene starter i egen styresak når alle dokumenter er funnet i orden. Styret opplyser om styremøtedatoer i påbyggperioden. Andelseier underrettes om dette i arbeids- og fremdriftsskjema som utferdiges i hver enkelt påbyggssak.

Først nå kan arbeider på byggeplassen ta til.

Dersom styret finner det nødvendig med ekstern byggekontroll i den enkelte byggesak for å ivareta fellesskapets interesser, forskutteres utgiftene av borettslaget, men refunderes i sin helhet av andelseier. Kravet forutsettes å bli innbetalt når krav fra styret fremsettes, ellers vil styret fratrekke kostnaden i depositumet som er stillet.

Styret kan stille tilleggskrav til påbyggssaken, dersom forholdene tilsier det. Det forutsettes at disse kun stilles hvis det er av vesentlig betydning for ivaretagelse av fellesskapets interesser.

3. FØLGENDE MÅ VÆRE DOKUMENTERT AV ANDELSEIER FØR FERDIGSTILLELSE GIS AV STYRET:

Andelseier søker uoppfordret om ferdigattest fra bygningsmyndighetene i god tid innen ferdigstillelsesdato.

Når andelseier får ferdigattest fra bygningsmyndigheten leveres denne til styret sammen med OBOS' bekreftelse på at eventuell dagmulkt er innbetalt til laget.

Befaring av utenomhusområdene til leiligheten og områdene som grenser opp til påbyggområdet skal være foretatt. Notat settes opp og undertegnes av partene.

Styret behandler i egen styresak påbygget, der det skal fremgå påbygget areal, hvor meget husleien skal økes med, at depositumet oppheves og at husleien reguleres. Med dette vedteket vedtaket går vedlikeholdsansvar for påbygget over til borettslaget.

OBOS gir melding til forsikringsselskapet om ferdigstillet påbygg, gir andelseier informasjon om husleiereguleringen og opphever depositumet og utsteder nye husleieblanketter.

4. STYRETS ROLLE:

Styret gis fullmakt til å anvende ovennevnte retningslinjer med de presiseringer som er eller måtte bli nødvendige i alle påbyggssaker og tilpasse de til alle vesentlige bygningsmessige arbeider som for eksempel utgraving av kjeller, innredning av loft mv, slik at disse bygningsarbeider blir likestillet så langt det er mulig.

Styret skal lage de arbeids- og fremdriftsskjemaer m.v. som måtte være eller bli hensiktsmessige for ivaretagelse av andelseiers, ansvarshavendes eller borettslagets interesser i alle saker som medfører vesentlig endringer av bygningsmassen.

Andelseier som bygger på er gjennom sin søknad innforstått med at dersom arbeidet gjennomføres i strid med ovennevnte eller det brukes ikke-godkjent arbeidskraft eller det bygges i strid med tegninger og gitte krav, så vil andelseier alene stå ansvarlig for følgene. Styret kan ved vesentlig avvik fra tegninger kreve endringer eller tilbakestilling av utført arbeid.”

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

F

Gårdeier *J.B. 13*
 adr. *Truggt. 17, Oslo* tlf.
 Byggherre *Os.*
 adr. tlf.
 Anmelder *W. H. Thomsen*
 adr. *Drammens v. 6, Oslo* tlf. *42.32.60.*
 Ansvarsh. *W. H. Thomsen*
 adr. *Truggt. 17, Oslo* tlf.

Helserådet	<i>19/5</i>								
Brannvesenet									
Fasaderådet									
Bygningsrådet									
Ingeniørkontoret									
Oppmålingsvesenet									
Byplankontoret									
Vann- og kloakkv.									
Parkvesenet									
Veivesenet									
Sivilforsvaret									

Plan ferdigstilt:
23. 2. 59. Ø.V.

Tilsynsgebyr kr.	Betalt	Byggetillatelse	Tingl. erkl.
Film »		Ferdigattest <i>4-4-59. KRW.</i>	Gjg. innk.
Tilsammen kr.		Skattet. rapp. ant. verdi	Orig. innk.

Arbeidets art: *Tvermanns bolig*
 Gnr. *145* bnr. *47* pnr. *Hus 21*
 Matr. nr. *145 2386*

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO	BYGGERKONTROLLEN I OSLO
D! - 02675	D. J. nr. 01338
kv. tatt 10 AUG 1955	Mottatt 10 APR. 1955
Gnr. Bnr.	Gnr. Bnr.
Bl. nr.	Bl. nr.

KONTROLL

- Gateopparbeidelse
- Innb. repartisjon
- Inn. for ref. gateopparbeidelse
- Innb. areal av area
- Helserådet
- Brannvesenet
- Feiervesenet
- Vann- og kloakkvesenet
- Parkvesenet
- Veivesenet
- Oppmålingsvesenet
- Heisinspektøren

Hus 21 = Hus 19.

STATISTIKK:

Påbegynt	Tatt i bruk		
Leil.			
1. etasje	m ²		m ²
2. »	»		»
	»		»
	»		»
	»		»
	»		»
	»		»
	»		»
Garasje	»		»

~~1/2~~ avert, matr. lit

Sotkelt. =
hote 176,15 m

22/1. 56. 0. V.

Offasisen an 4

2.06

Endel gite m... ?
Det mangfor gite frem f... ?

Arbeidsnr. 145-47(21) E. Hasåsen	Journalnr. 2675	Tegn. nr. ✓
Arbeidets art: V. k.	Innlevert 8/55	
Bygningens art:		
Byggherre: Obs.		
Byggemelder:		
Ansvarshavende William Andreasen. (408)	A	Byggetillatelse 2-3-56.
	A	Byggetillatelse

UTTALELSER		APPROBASJON		FERDIGKONTROLL		Tillatt påvist	Gravetillatelse
Byplankont.		Dato	N.nr. 623	Puss- og innredn. tillatelse			
Helseråd		17/9-55	Bet. 27-9-55.	Brukstillatelse 2/11-54	✓	B V	
Brannvesen		Dato	N.nr.	Ferdigbes.	✓	C 19-4-55	19-12-55
V. & k. v.			Bet.	Frist mangler		D	
		Dato	N.nr.	helskr. mangler 2/258		E	
			Bet.			F	
		Dato	N.nr.	Mangler rettet 23/2-59		G	
			Bet.			H	
Gransking		Dato	N.nr.	Pipeattest		I	
Fasaderåd			Bet.	Gateattest		J	
Bygn.råd		Dato	N.nr.	Vannattest		K	
			Bet.	Hageattest		L	
				Ferdigattest 4/4-59			

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G-L = diverse.

Dato	Tegn. nr.	Innhold	Behandling	Besv.	MELDINGER
11/2-56	22325	Tomflytting	Helskr		V. & k. rør.
29/1-58	34778	Ferdig ved 18	Lsj. 31/1		Hagebr. k.
21/2-59		Mangler rettet ved	Hvis 20. Lsj. 23/2		Tekn. r. Ref.
					Komm. r.
					Veiv. area
					Stat. kontor 1
					Eiendoms- og sk.k.
					V. & k. vannavg.
					Oppm. v. kartv.
					Stat. kontor 2
					Elektr. verket
					Telefonanl.

(12) 145-47(21)

Approbasjon.

Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted 145/47 Eftasåsen 6	Journalnr. 78/1552	Tegn. nr. 1-
Arbeidsart Tilbygg til rekkehus	Innievert 11.5.78	
Bygningens art		
Byggherre Eftasåsen Borettslag v/J.A. Schneider, Vilbergveien 1, Oslo 6		
Anmelder Ark.ne Helge Thams og Per Gaare, Drammensveien 6, Oslo 2		

Oslo den, **30. juni 1978.**

IB/BH

Søknad om byggetillatelse med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 23.6.78 på situasjonsrisset. Ansvarshavende er selv ansvarlig for riktig plassering og størrelse. Tilbygget er i det vesentlige ifølge rådsvedtak av 20.4.66 sak 180/66 om utbygning for området. Byplankontoret har i tidligere saker i området, som for bl.a. nr. 16, uttalt at det er en forutsetning at de øvrige tilbygg får samme utforming. Under henvisning til ovenstående finner bygningskontrollen å kunne dispensere fra S-474 vedrørende utnyttelsesgraden. Ikke utgravet rom under 1. etasjes bjelkelag må være minst 30 cm høyt og ventileres. Det må lydisoleres i skille mellom leilighetene, kfr. byggeforskriftenes kap. 53. Verandagulv bør utføres i trykkimpregnerte materialer. Tilbygget må få samme farge og taktekking som huset forøvrig.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> A. ansvarshavende være godkjent. | <input type="checkbox"/> G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent. |
| <input checked="" type="checkbox"/> B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4. | <input type="checkbox"/> H. |
| <input type="checkbox"/> C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet. | <input type="checkbox"/> I. |
| <input type="checkbox"/> D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. | <input type="checkbox"/> J. |
| <input checked="" type="checkbox"/> E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert. | <input type="checkbox"/> K. |
| <input type="checkbox"/> F. ventilasjonsanlegget være godkjent. | <input type="checkbox"/> L. |

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid og oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet skal settes igang.

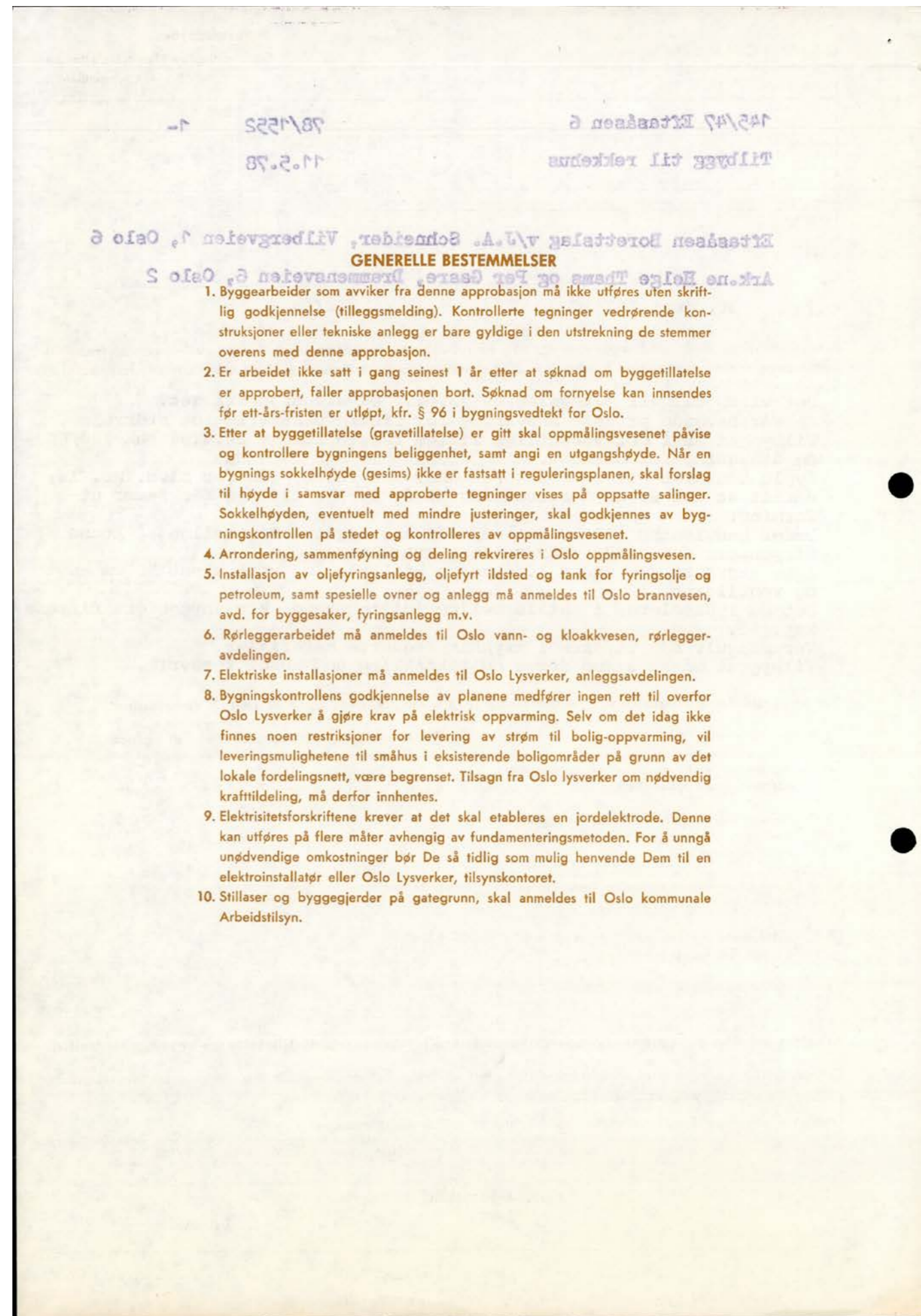
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad
bem.

I. Bue

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl. 12.00—14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.



Arbeidets art
Tilbygg til rekkehus

Arbeidssted Eftasåsen 6	Matr.nr. Gnr.145 Bnr.47	J.nr. 78/1552
-----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------

Byggherre Ansvarshavende

**Eftasåsen Borettslag v/
J.A. Schneider,
Vilbergveien 1,**

**Tømmerm. John Björningstad,
2162 Aurstad.**

Oslo 6.

LOF/GS.

Dato
4. mai 1979

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen


Bygningsinspektør
O. Fjellanger

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

4. april 1959.

Krw

G.nr. 145, b.nr. 47, hus 21 Eftasåsen 6.

55/2675

Firemannsbolig.

19/2-1959.

Nybygg.

Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

Arkitekt Helge Thams, Drammensveien 6, Oslo.

Tømmermester William Andreasen, Irisveien 15, Ullevål p.å.

Distriktsingeniør
A.Gjerstad

Nabolagsprofil

Eftasåsen 6 - Nabolaget Eftasåsen/Østre Oppsal - vurdert av 188 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Ulsrudveien Linje 3N, 58, 78A, 78B	3 min	0.2 km
Ulsrud Linje 2, 3	8 min	0.6 km
Bryn stasjon Linje L1	7 min	3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min	9.3 km
Oslo Gardermoen	38 min	

Skoler

Østmarka skole (1-10 kl.) 79 elever, 7 klasser	7 min	0.5 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 573 elever, 34 klasser	12 min	0.8 km
Trasop skole (1-7 kl.) 584 elever, 25 klasser	20 min	1.5 km
Godlia skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	23 min	1.7 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 734 elever, 38 klasser	15 min	1.2 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	14 min	1.1 km
Hellerud videregående skole 600 elever	7 min	3.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

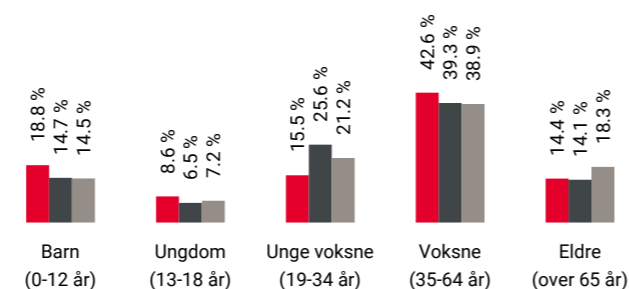
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eftasåsen/Østre Oppsal	3 608	1 530
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eftasåsen barnehage (1-5 år) 64 barn	3 min	0.2 km
Oppsal Samfunnshus barnehage (1-5 år) 71 barn	7 min	0.5 km
Vetlandsveien barnehage (1-5 år) 13 barn	8 min	0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Ulsrud PostNord	4 min	0.3 km
Coop Prix Oppsalstubben PostNord	8 min	0.6 km

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 99/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



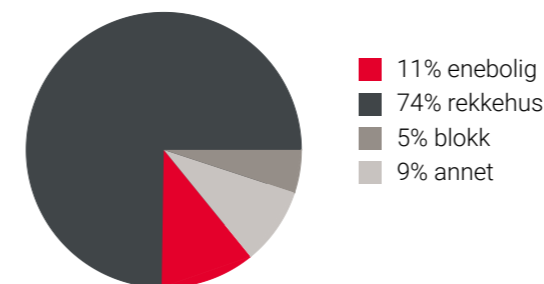
Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100

Sport

Ulsrud frimenighet v/ytre ring balløkke Ballspill	8 min	0.6 km
Bjartbakken balløkke Ballspill	10 min	0.7 km
Mudo Ulsrud	5 min	
Feel24 Oppsal (høst/vinter 2025)	18 min	

Boligmasse



«Flott nabolag med mange aktiviteter i nærheten»

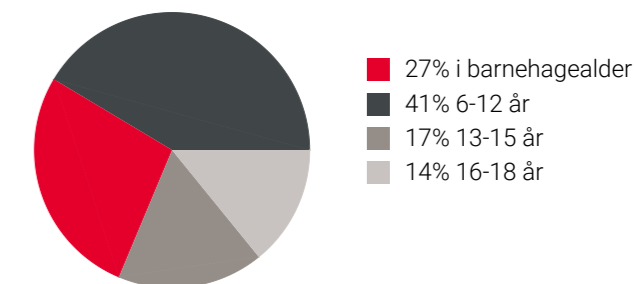
Sitat fra en lokalkjent



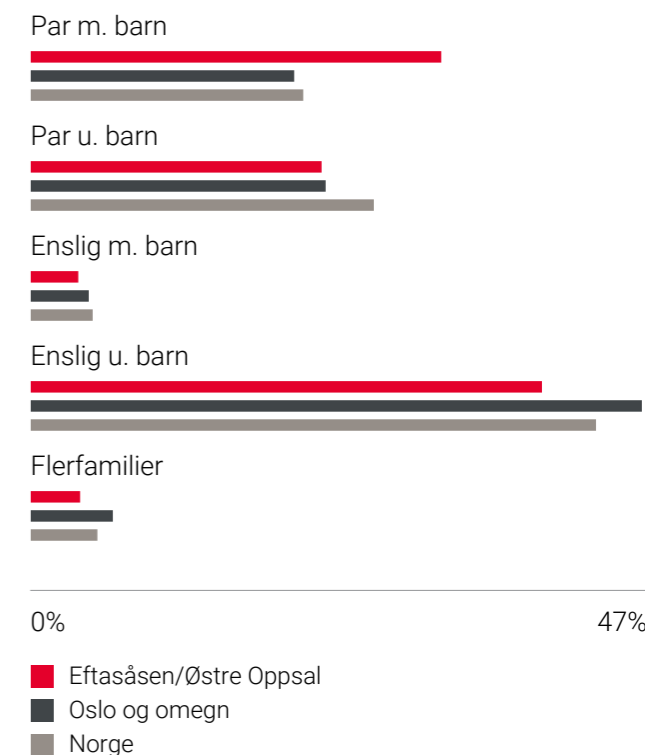
Varer/Tjenester

Oppsal Senter	8 min
Vitusapotek Ulsrud	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

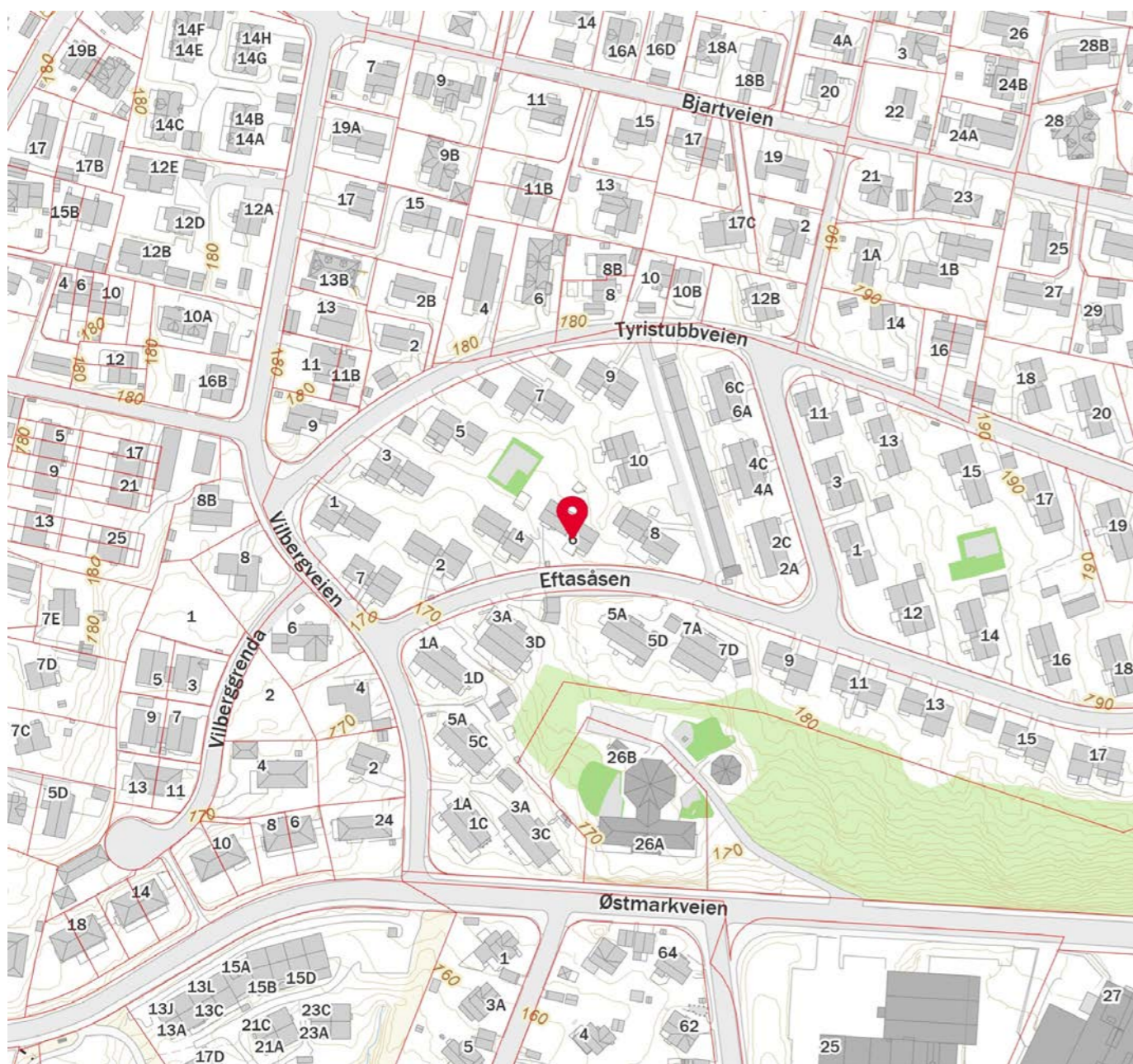
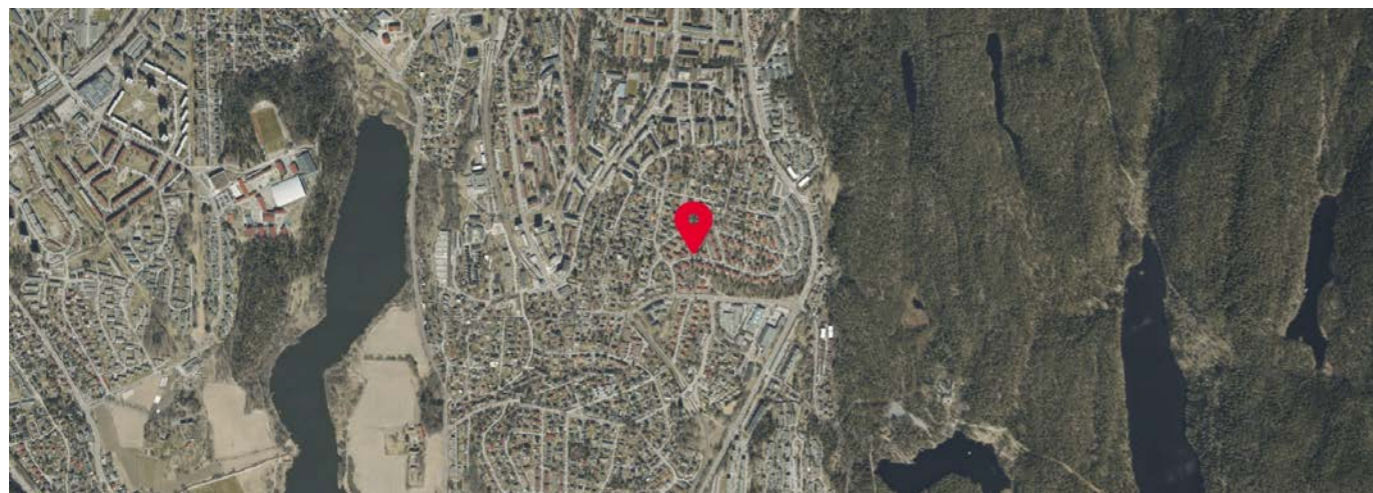


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høyderferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 12.12.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 136815/ 86502754 Adresse: EFTASÅSEN 6 Gnr/Bnr: 145/47</p>	
<p>Høyderferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Se tegnforklaring på eget ark</p>		

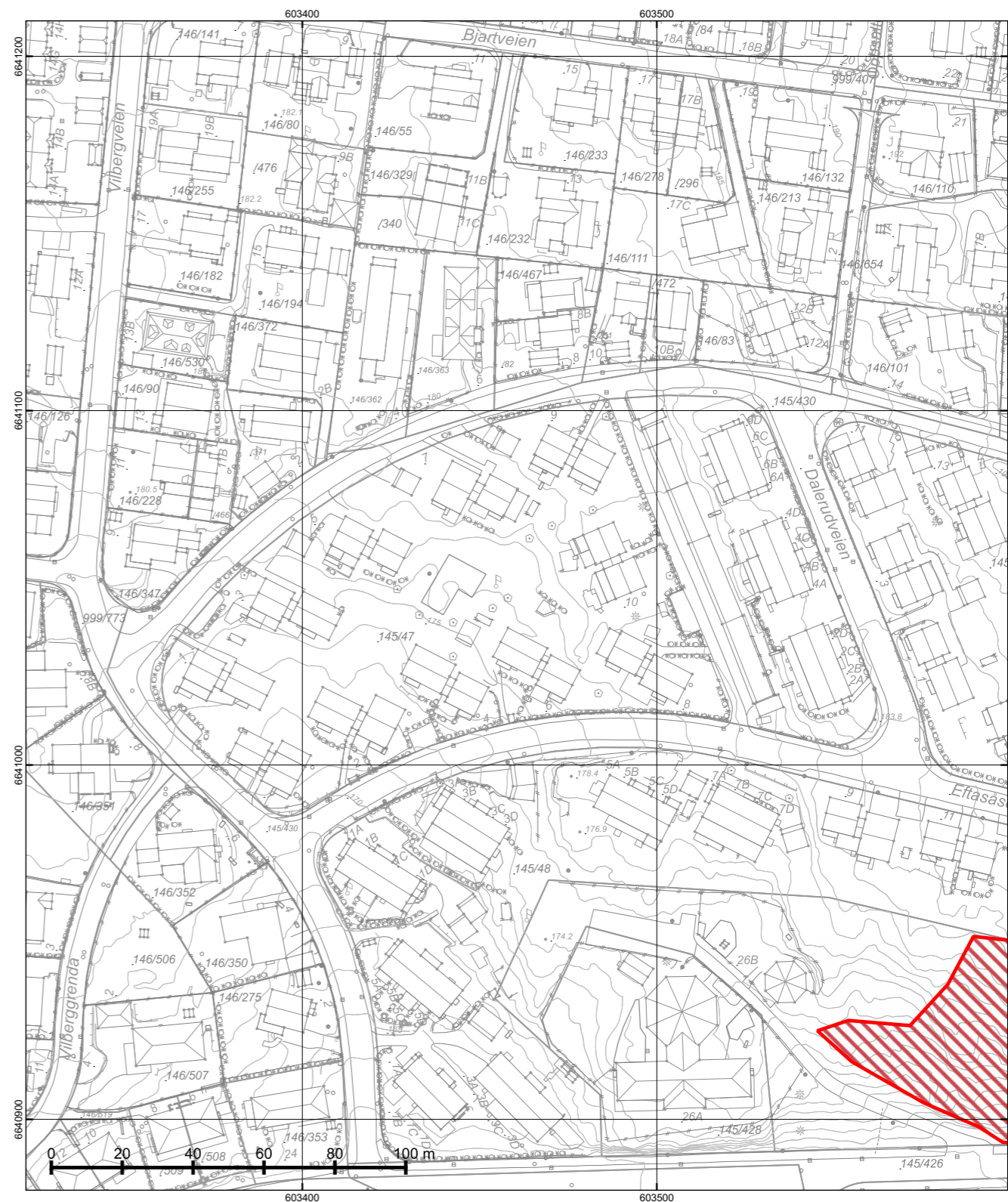
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

-  40 - Friområde/park
-  73 - Felles gangareal
-  110 - Bolig m.tilh. anlegg
-  168 - Barnehage m.tilh.anlegg
-  310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
-  317 - Offentlig gang-/sykkelvei

-  317 - Offentlig gang-/sykkelvei
-  913 - Formålgrensning
-  930 - Reguleringslinje
-  Formålgrense

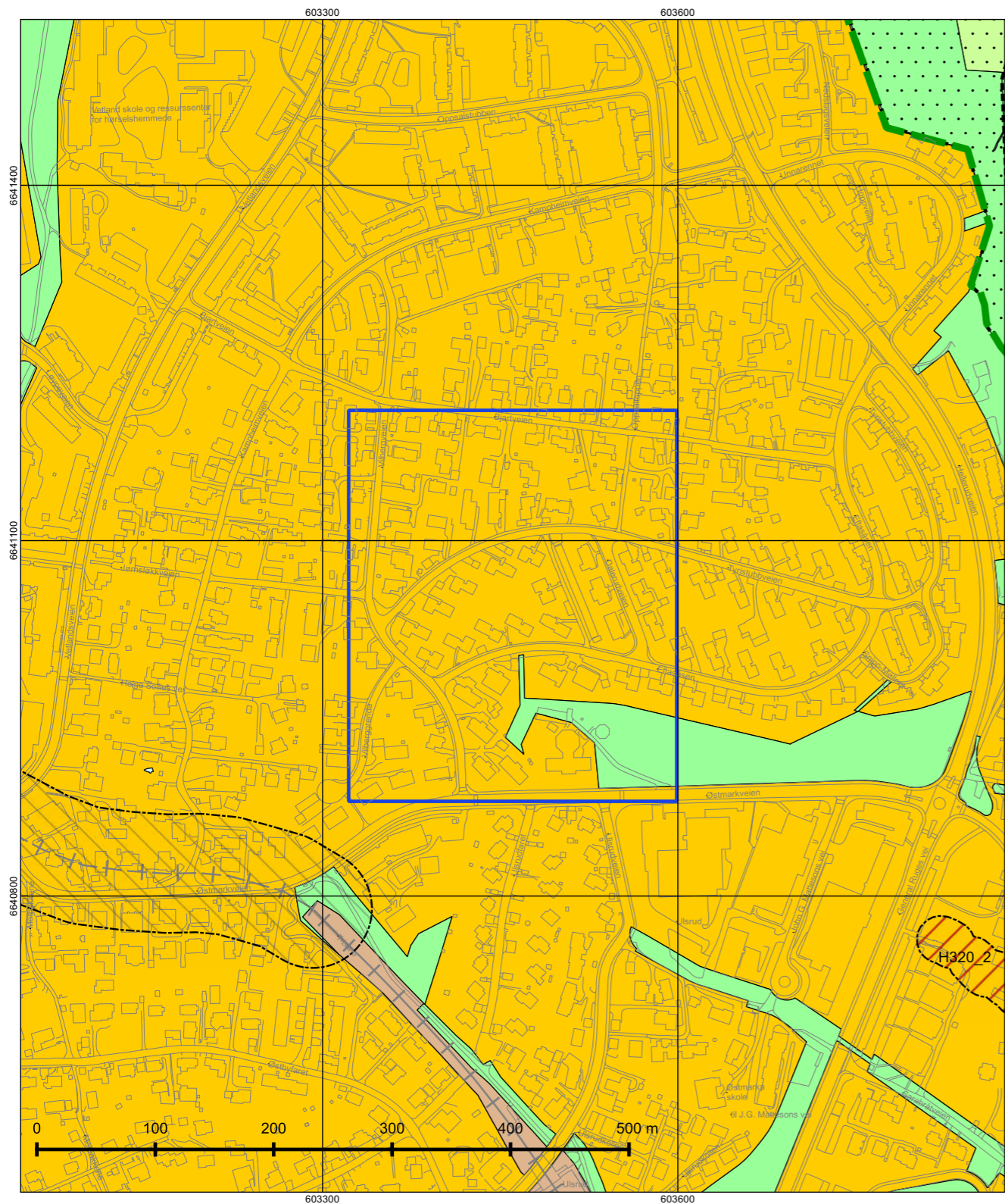
-  Foreløpig plan
-  Plangrense (gammel lov)

-  Grense for bebyggelse
-  Byggegrense
-  Bygningens avgrensning i beb. plan
-  Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 12.12.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Naturmangfold		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 136815/ 86502754 Adresse: EFTASÅSEN 6 Gnr/Bnr: 145/47	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV Kommentar:	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Tegnforklaring - kommuneplan

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



Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Dato: 12.12.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 136815/86502754
Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

"Vi unner ingen å stå alene"

Retts skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- 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.

- 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.

- 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.

Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

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

- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Eftasåsen 6
0687 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Monica Frøseth

Telefon: 480 35 999
E-post: monica.froseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 videreformidlet 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 salgssoppgave 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