

aktiv.



Bjørn Bondes vei 109, 1253 OSLO

Enderekkehus over to plan med flere uteplasser | Meget barnevennlig på rolig, tilnærmet bilfritt tun | Enkel parkering



Eiendomsmeglerfullmektig MNEF/Partner

Danyal Razzaq

Mobil 919 22 699

E-post danyal.razzaq@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 190 000,-
Fellesgjeld: Kr 8 000,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 5 207 562,-
Felleskostn.: Kr 7 224,-
Selger: Sahar Haidari

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1987
BRA-i/BRA Total 107/112 kvm
Tomtstr.: 54679.1 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 191, bnr. 112
Andelsnr.: 100
Oppdragsnr.: 1009250019

Enderekkehus over to plan med flere uteplasser

Velkommen til Bjørn Bondes Vei 109!

Familievennlig enderekkehus i hyggelig nabolag på Holmlia. Boligen har en praktisk planløsning fordelt på to plan. Kun en 15 minutters gåtur unna finner du Holmlia stasjon der toget kan ta deg til Oslo sentrum på under et kvarter! Her har du nærhet til marka samtidig som du har kort vei til Oslo sentrum.

Kort fortalt:

- Meget barnevennlig på et rolig tun som er tilnærmet bilfritt
- Flere uteplasser
- Flotte turmuligheter
- Nærhet til Hvervenbukta og Oslofjorden
- Enkel reisevei til sentrum via ekspressbuss og tog
- Kort vei til skoler og barnehager
- Nærhet til Universitet i Ås (ca 20 min med bil/tog)
- Enkel parkering



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 43 |
| Egenerklæring | 94 |
| Budskjema | 119 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 107 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 112 m²

TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 53 m² 2 soverom, gang/entré, WC, bad

BRA-e: 5 m²

2. etasje

BRA-i: 54 m² Trappegang, soverom, stue, kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m²

2. etasje

7 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

1. etasje inneholder:

Terrasse

2 soverom

Gang/entre

Bod

WC

Bad

Trapp til 2. etasje

2. etasje inneholder:

Trappegang

Soverom
Stue
Kjøkken
Tilgang til markterrassen
Tilgang til balkong/veranda

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Markterrassen var vanskelig å måle opp. Den er målt til ca. 20 m², men ikke medtatt i TBA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

54679.1 m²

Tomtebeskrivelse

Trivelig og barnevennlig opparbeidede fellesarealer med asfalterte og steinlagte internveier, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Beliggenhet

Boligen har en snetral og fin beliggenhet i et trafikkskjernet boligområde på Holmlia, Søndre Nordstrand. Herfra er det gangavstand til Holmlia senter hvor du finner alt av servicetilbud som butikker, serveringssteder, treningssenter, apotek, helsestasjon m.m. Her finner du også buss- og togstasjon. Fra boligen er det også kort vei til barnehager og skoler i alle trinn.

Fra eiendommen er det også gangavstand til flotte turterreng. Fotturer i skog og mark om sommeren og skispor og vintern har du enkel tilgang på. Det er også kort vei til et av Oslos mest populære badestrender Hvervenbukta som tidligere er blitt kåret til byens fineste strand. Her finner du også koselige kafeer der du kan nyte en kopp kaffe og en bolle mens du har fantastisk utsikt over vakre Oslofjorden. I området finner du fotballbaner, idrettshaller, svømmehaller, golfbane og ridesenter.

Nærmeste bussholdeplass fra boligen er Åstun og ligger kun en 3 minutters gåtur unna. Herfra går buss nr 80E og 79. Fra Holmlia stasjon kan du ta toget inn til Oslo sentrum på ca 12 minutter.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består primært av rekkehus og blokkbebyggelse.

Skolekrets

Lusetjern skole

Bygningssakkyndig

Qasim Amjid Perveez

Type takst

Tilstandsrapport

Innhold

Det gjennomgående rekkehus består av entré, gang, 1 bad, 1 wc, 3 soverom, innvendig bod, utvendig bod, kjøkken og stue med utgang til en ca. 7 m² balkong med fin utsikt.

Standard

Rekkehuset har laminatgulv, malte vegger bestående av panel, kjøkkeninnredning med slette fronter, over- og underskap, og fliser mellom over- og underskap. Spotlights finnes i taket både på badet og på wc. Takhøyden varierer mellom 2,1 - 2,6 meter. Rekkehuset har 1 utvendig bod. Rekkehuset fremstår rent og med bruksslitasje. Rekkehuset har blitt oppgradert litt etter litt gjennom tiden, og har lyse flater. Stuen er lys og luftig. Bad og wc er pusset opp av Vindern Bad AS, og dokumentasjon foreligger. Badene har moderne, store fliser, elektrisk gulvvarme, plass til vaskemaskin, dusjnise, servant med laminat benkeplate og speil med lys. På kort sikt kan tekniske installasjoner som elektro, rør og ventilasjon trenge inspeksjon totaltsett, men eiendommen fungerer med dagens tilstand. Flisene i kjøkkenet ved vasken trenger å gjøres noe med. Ifølge selger er utvendig vedlikehold av bygningsmassen utført i regi av borettslaget. Selger opplyser at terrassen ved hovedinngangen er eiers ansvar med tanke på vedlikehold. Rekkehuset har en praktisk planløsning som gir god utnyttelse av arealet. Det er også godt med naturlig lysinnslipp, noe som gir en lys og trivelig atmosfære. Uteområdet er opparbeidet med plen og beplantning, og det er gode muligheter for utendørs aktiviteter.

Innvendig

Overflatene: Overflatene har blitt oppdatert over tid, men det er ukjent når de sist ble pusset opp. Gulv: Gulvene har ulike overflater som teppe, parkett, laminat og fliser. Parketten er under teppene og ikke mulig å besikte, mens flisene på kjøkkenet viser tegn til høy belastning, spesielt ved vasken. Laminatgulvet er i god stand. Regelmessig vedlikehold anbefales for å forlenge levetiden og opprettholde kvaliteten. Vegger: Veggene er malt og tapetsert. De malte veggene har små skader og flekker, og tapeten har noen synlige skjøter. Periodisk vedlikehold anbefales for å holde veggene i god stand og bevare deres estetiske utseende. Himling: Himlingene er malt i hvitt, og noen steder har de himlingsplater. Malingen er jevn, men har enkelte sprekker og flekker. Regelmessig vedlikehold anbefales for å opprettholde himlingens utseende og funksjon. Overflatene: Overflatene har blitt oppdatert over tid, men det er ukjent når de

sist ble pusset opp. Gulv: Gulvene har ulike overflater som teppe, parkett, laminat og fliser. Parketten er under teppene og ikke mulig å besikte, mens flisene på kjøkkenet viser tegn til høy belastning, spesielt ved vasken. Laminatgulvet er i god stand. Regelmessig vedlikehold anbefales for å forlenge levetiden og opprettholde kvaliteten. Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulvet i stuen over en avstand på 2 meter. I stuen er det målt høydeforskjeller på gulvet gjennom hele rommet, med en høydeforskjell på ca. 12 mm over en lengde på ca. 2 m. Målepunktene er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet. Det kan forekomme svanker eller ujevnheter utover de målte punktene. På befaringsdagen ble det observert at etasjeskilleren er dekket med tepper, og hele boligen er møblert med tunge møbler. Dette kan ha en innvirkning på målingene som ble foretatt under befaringen, da tepper kan skjule eventuelle synlige tegn til avvik, og møbler kan påvirke belastningsforholdene i konstruksjonen. Det er foretatt radonmålinger, men dokumentasjonen foreligger ikke. Imidlertid ligger det et skriv fra styreleder om at årsmiddelverdien var målt til mellom 44 og 66 i borettslaget. Hovedkonstruksjon er fra byggeåret, men trappetrinnene har fått moderniserte overflater. Hovedkonstruksjonen av den innvendige trappen stammer fra byggeåret. Trappetrinnene har blitt oppgradert med moderniserte overflater, noe som forbedrer slitasjeevne og estetikk uten å påvirke den grunnleggende strukturen. Det ble ikke observert noen tegn til alvorlige skader eller svekkelser i trappens hovedkonstruksjon ved befaringen. For å opprettholde trappens tilstand anbefales jevnlig vedlikehold av overflatene for å forhindre unødvendig slitasje. Videre bør hovedkonstruksjonen inspiseres periodisk for å sikre strukturell integritet og funksjon over tid

Innvendige dører: De innvendige dørene har låsekasser og håndtak. Totalt er det 7 innvendige dører. Dørenes tilstand: Dørene ser ut til å ha forskjellig årgang. Enkelte dører er nye, mens andre dører virker brukte og viser tegn til slitasje. Det vanlige Swedoor-dører i de andre rommene. Dørenes tilstand: Dørene ser ut til å ha forskjellig årgang. Enkelte dører er nye, mens andre dører virker brukte og viser tegn til slitasje. For å bevare boligens estetiske utseende og funksjonalitet, kan det være hensiktsmessig å vurdere utskifting eller reparasjon av de mest slitte dørene. Regelmessig vedlikehold, som smøring av låsekasser og justering av hengsler, vil bidra til å forlenge dørenes levetid og opprettholde deres funksjonalitet.

Våtrom

Bad

Bad med adkomst fra entre/gang: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. regndusj ,servant med skapinnredning, speilskap og plass for vaskemaskin Badet ble oppgradert i 2017, med nye fliser lagt både på vegger og gulv, samt oppgradering av møblemanget. Dette gir badet et moderne og funksjonelt utseende. Røranlegget ble oppgradert i tillegg ble det installert ny elektrisk gulvvarme, som øker komforten i rommet. All arbeid ble utført Vindern Bad AS. Selger har dokumentasjon. Den generelle tilstanden på badet vurderes som meget god, med alle oppgraderinger utført i henhold til gjeldende standarder og krav. Veggoverflater bestående av fliser/tapet i (grått). Himling bestående av gipsplater og spotter. Ifølge eier ble overflatene rehabilitert i forbindelse med renovering av badet i 2017. Flisene på

veggene er jevnt montert og viser ingen tegn til sprekkdannelse eller løse fliser. Overflatene er velholdte og lette å rengjøre og vedlikeholde, noe som gir rommet et estetisk tiltalende utseende. Tak: Himlingen er fast og består av gipspaneler. Det er installert spotter i taket som gir godt og jevnt lys til hele rommet. Overflatene i taket er velholdte og viser ingen tegn til skader eller slitasje. Flisene på gulvet er jevnt lagt, og overflaten er plan og viser ingen tegn til skade eller slitasje. Det er installert elektrisk gulvvarme under flisene, som gir en behagelig varme og komfort. Overflatene er robuste og lette å vedlikeholde, noe som gjør dem ideelle for daglig bruk. Vær oppmerksom på at gulvvarmen ikke er funksjonstestet. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulvet fra dørterskel til topp slukrist. Generelt sett ser gulvet ut til å være i god stand, men regelmessig inspeksjon og vedlikehold anbefales for å opprettholde kvaliteten. Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse fra Vindern Bad AS Vegger er med våtromsplater med smøremembran. Sluket er byttet av rørlegger Vindern rør AS Badet er funksjonelt innredet. Det har en heldekkende servant plassert på et stilrent underskap, som gir oppbevaringsplass for toalettsaker. Over servanten er det et speil med integrert belysning. Dusjområdet med nedsenket gulv. Koblet til bygget avtrekks ventilasjon. (mekanisk avtrekk) Tilluft under dør. Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold. Det er utført fuktmåling, visuelt sett etter misfarging og lukt etter muggluk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Kjøkken

Kjøkkenet er innredet med eldre, men funksjonell kjøkkeninnredning fra ukjent merke med hvite, glatte fronter fra antatt fra 1987 (ref. selger). Det består av overskap og benkeskap, benkeplater, integrert oppvaskkum med avrenningsplate, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin. Over benkeskapet er det fliser som beskytter veggene mot sprut. Kjøkkenet har ikke ett vannstoppersystem (water guard) for beskyttelse mot vannlekkasjer, eller komfyrvakt. Kjøkkenventilator av type systemair. Avtrekket i kjøkkenet er tilkoblet bygges felles avtrekkskanal og motor. Avtrekket er byttet av Kolboten Elektro AS i 2022.

Spesialrom:

Toalettrommet ble rehabilitert i 2017. Toalettrommet er utstyrt med et veggmontert toalett. Rommet har en servant med underskap som gir praktisk oppbevaringsplass for toalettsaker og rengjøringsmidler. Servanten er tilkoblet VVSinstallasjoner for avløp og vannforsyning. Over servanten er det installert ett speil med lys.

Tekniske installasjoner

Toalett og badet har plast rør i forbindelse med oppgraderingen av badet i 2017, men kjøkkenet har røropplegg fra byggeåret. Vurderte avløpsrør er de som er internt i rekkehuset og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder. Boligen har mekanisk ventilasjon. Ventilasjonssystemet består av sentrale avtrekkskanaler på kjøkkenet, badet og toalettet, som trekker ut varm og fuktig

luft. Dette systemet bidrar til å opprettholde et sunt innemiljø ved å forhindre opphopning av fuktighet og redusere risikoen for mugg og råte. Frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegger og/eller vinduer, noe som sikrer en jevn luftstrøm gjennom boligen. For å sikre god luftgjennomstrømning er det også vanlig å ha en liten åpning eller glippe" under baderomsdøra. Dette bidrar til å forbedre luftutskiftingen og opprettholde et inneklima. Regelmessig vedlikehold av ventilasjonssystemet er viktig for å sikre optimal ytelse. Boligen er oppvarmet via vannbåren radiatorer, som får varme fra en fjernvarmesentral. Boligens sikringssskap er plassert i felles oppgang og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilsbryter. Ifølge dokumentasjon er det Elmann AS og Kolbotn Elektriske AS som har jobbet på anlegget. Det er ukjent om ledningsnettets ble skiftet i forbindelse med oppgraderingen, men anlegget ser fint ut. Det elektriske anlegget er delvis skjult og delvis åpent. 4 stk. røykdetektorer er montert i taket i begge enhetene og i felles entre. Det finnes også 1 brannslukningsapparat (kjøkkenet) for seksjonen. Røykdetektorene er seriekoblet med hverandre internt i seksjonen, og røykdetektorene i de ulike seksjonene i samme borettslag er også seriekoblet. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler ved branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse.

Utvendig:

Taktekking: Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skjulte skader. Det anbefales at en nærmere inspeksjon av taket gjennomføres av kvalifiserte fagpersoner for å sikre at eventuelle skader eller svakheter blir identifisert og utbedret i tide. Nedløp og beslag:

Nedløpene er installert og leder regnvann fra takrenner ned til bakkenivå. Vannet ledes ut på tomten, men ett av nedløpene leder vann til boden, som kan være utsatt for fuktskader. Beslagene er montert i henhold til standard. Nedløpene er ikke fri for blokkeringer som løv, kvister og annet rusk Ytterveggene har normal forventet kvalitet og slitasjegrade i forhold til alder og utførelsesmetode. Løsningen med tanke på isolasjon kan ikke stadfestes da dette ligger skjult i konstruksjonen. Veggflatene ble inspisert fra bakkeplan med begrenset mulighet for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Ingen råte ble observert på befaringdagen. Murpussen har noe riss flere steder. Bygningsdelen er vedlikeholdt av borettslaget. Takkonstruksjon:

Takkonstruksjonen er en del av borettslaget, og vedlikehold av taket skal ivaretas av borettslaget. Generell beskrivelse: Takkonstruksjonen er av saltak. Visuell inspeksjon: En visuell inspeksjon fra balkongen eller bakkenivå av takkonstruksjonen viser ingen synlige skader, deformasjoner. Loftet er i god stand, og det er ingen indikasjoner på lekkasjer. Isolasjon: Isolasjonen består av mineralull ukjent tykkelse. Malte/ lakkerte trevinduer med isoler glass. Glass er stemplet med produksjonsår 1999. Luftespalter i vindusramme Rammefargen (hvit) Boligen har trevinduer med isolerglass. Glassene er stemplet med produksjonsår 1999. Vinduene er utstyrt med luftespalter i vindusrammen, som gir ventilasjon og reduserer risikoen for kondensdannelse.

Rammene er malt i en klassisk hvit farge som gir et lyst og moderne uttrykk til boligen samtidig som det bidrar til økt lysinnslipp og en følelse av romslighet. Vedlikehold av vinduene er i regi av borettslaget, ifølge selger. Entredør type B-30/db35 som er brann- og lydklassifisert. Merknad: Normal bruksslitasje og enkelte sår. De viser tegn til aldring og bruksslitasje, og det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering for å sikre optimal funksjonalitet og energieffektivitet. Selv om dørene fortsatt er funksjonelle, kan det være behov for vedlikehold. Balkongdører er malt hvit og av eldre dato, med tolags isolerglass i den øvre delen av døren. Det er også en dør ut fra kjøkkenet til markterrassen på baksiden av rekkehuset. Tilgang fra stue: Balkongen er utkraget og laget av treverk, med et rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har en plattning i tre, og balkongen er kraget ut med bjelkelag i tre som er utenfor bygningskroppen. Den underliggende konstruksjonen er ikke tilgjengelig. Avrenning fra balkongen skjer i forkant av balkongen, og høyden på rekkverket er ca. 1 meter. Balkongen har en størrelse på ca. 7 m². Terrasse ved inngang: Balkongen er utkraget og laget av treverk, med et rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har en plattning i tre, og balkongen er delvis kraget ut med bjelkelag i tre som er utenfor bygningskroppen. Den underliggende konstruksjonen er ikke tilgjengelig. Avrenning fra balkongen skjer i forkant av balkongen, og høyden på rekkverket er ca. 1 meter. Terrasse har en størrelse på ca. 13. Markterrasse: På grunn av tilgjengelighet ble markterrassen ikke vurdert. På befaringsdagen ble trappen inspisert, og det ble ikke avdekket store skader som påvirker funksjonaliteten eller sikkerheten. Enkelte trinn viser tegn til normal bruksslitasje, noe som er forventet for en trapp av denne typen og alder. Trappen er bygget av trevirke og antas å være original fra byggeåret. Det anbefales å utføre regelmessig vedlikehold for å bevare trappens tilstand over tid. Eventuell ytterligere slitasje bør følges opp med nødvendige tiltak for å forhindre forringelse.

Tomteforhold:

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Bygningen er fundamentert med mur -/betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Ingen synlige setnings-skader eller konstruksjonsmessige avvik av vesentlig karakter som tyder på at grunnen er stabil. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser.

Forhold som har fått TG2:

Krever ikke umiddelbare tiltak

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Overflater

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner
Spesialrom > Rekkehuset > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Kjøkken > Rekkehuset > Kjøkken > Overflater og innredning
Kan kreve tiltak
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Våtrom > 1.etg > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1.etg > Bad > Overflater Gulv

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Dører - Kostnadsetsimat: Under 10 000
Innvendig > Kjøkkengulvet - Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Samlet kostnadsestimat: 10 - 60 000

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Eier opplyser om at det er parkering for beboerne på borettslagets eiendom.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

91760387

Radonmåling

Det er foretatt radonmålinger, men dokumentasjonen foreligger ikke. Imidlertid ligger det et skriv fra styreleder om at årsmiddelverdien var målt til mellom 44 og 66 i borettslaget.

Energi

Oppvarming

Boligen er primært oppvarmet via vannbåren radiatorer, som får varme fra en fjernvarmesentral. Elektrisk gulvvarme i badrom.

Energikarakter

F

Energifarge

Lys grønn

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 190 000

Formuesverdi primær

Kr 1 299 170

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 196 678

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

Felleskostnader, a-konto oppvarming/v.vann, kabel-TV m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 224

Andel Fellesgjeld

Kr 8 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.03.2025

Kommentar fellesgjeld

Borettslaget planlegger større vedlikeholdsarbeid og har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan. Dette vil kunne påvirke andel fellesgjeld avhengig av låneopptaket til borettslaget.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Søndre Åsgården Borettslag

Organisasjonsnummer

948807661

Andelsnummer

100

Om borettslaget

Borettslaget består av 250 andelsleiligheter. Søndre Åsgården Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948807661, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse: Bjørn Bondes Vei 3-157 og Nordåsveien 74-156.

Gårds- og bruksnummer: Gnr:191, Bnr: 112 og 116.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: OBBK01-98207919527

Type lån: A

Restsaldo: 1.009.056,-

Rest.tid: 7 år 7 md

Termin pr. år: 12

Type rente: Flyt

Lånerente: 4,99%

Andel fellesgjeld: 4.051,-

Lånenummer: OBOS02-98207953083

Type lån: A

Restsaldo: 956.740,-
Rest.tid: 8 år 2 md
Termin pr. år: 12
Type rente: Flyt
Lånerente: 4,99%
Andel fellesgjeld: 3.841,-

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei

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 borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Regnskap/budsjett

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. Borettslaget planlegger større vedlikeholdsarbeid og har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan. Dette vil kunne påvirke andel fellesgjeld og felleskostnader avhengig av størrelsen på låneopptaket til borettslaget.

Styregodkjennelse

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

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

overtakelsestidspunktet.

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 191, bruksnummer 112 i Oslo kommune. Andelsnr. 100 i Søndre Åsgården Borettslag med orgnr. 948807661

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.09.1988.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Eiendommen har adkomst via privat vei tilknyttet offentlig gate.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 190 000 (Prisantydning)

8 000 (Andel av fellesgjeld)

5 198 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

5 207 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 215 462 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 218 262 (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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 7 900,- og visninger kr 3 500,- per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Danyal Razzaq
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF/Partner
danyal.razzaq@aktiv.no
Tlf: 919 22 699

Ansvarlig megler

Eivind Braastad
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
eivind.braastad@aktiv.no
Tlf: 986 30 821

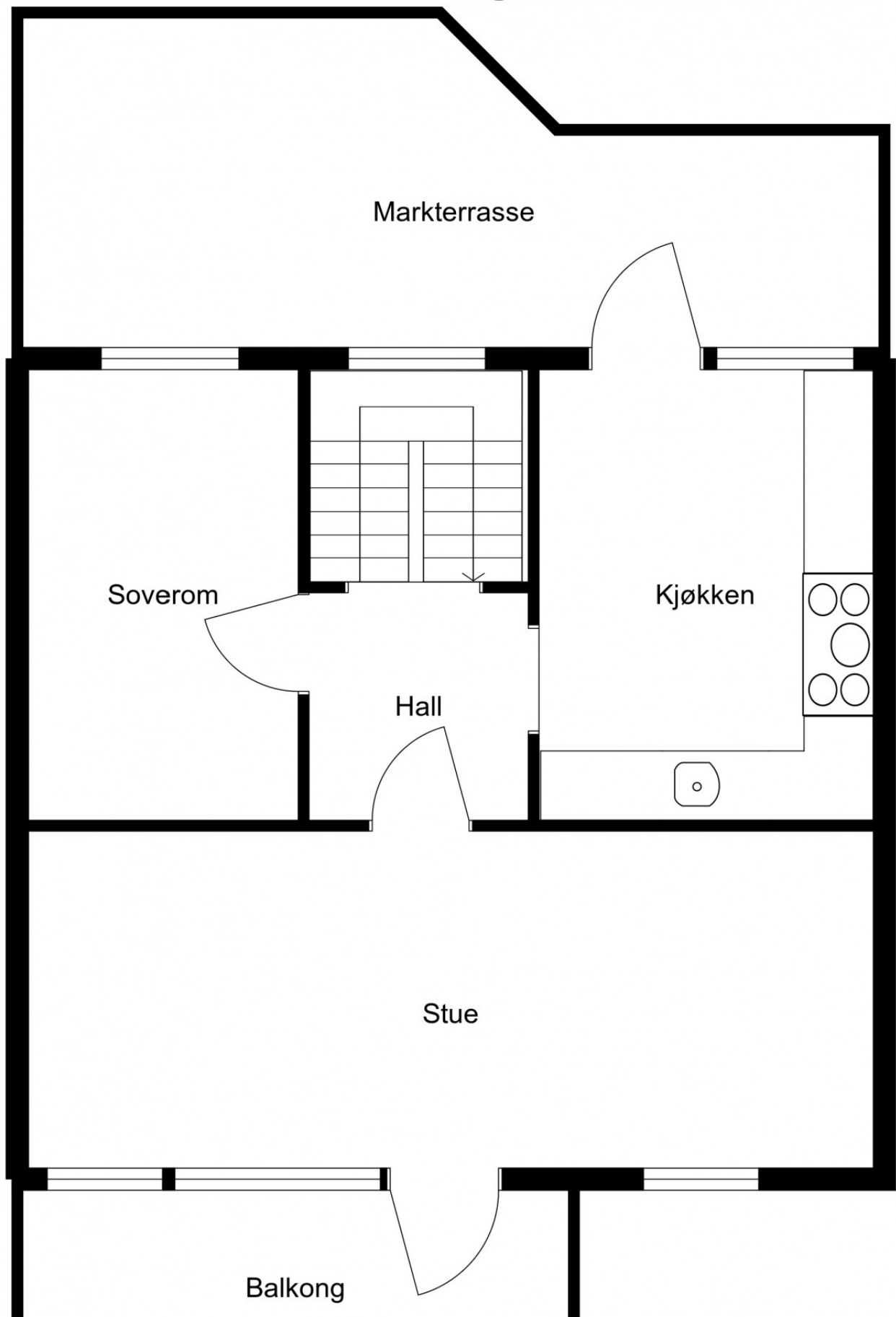
Skjøren & Partners AS, Østensjøveien 79
0667 OSLO
Tlf: 227 62 850

Salgsoppgavedato

24.03.2025

Bjørn Bondes vei 109

2 etg











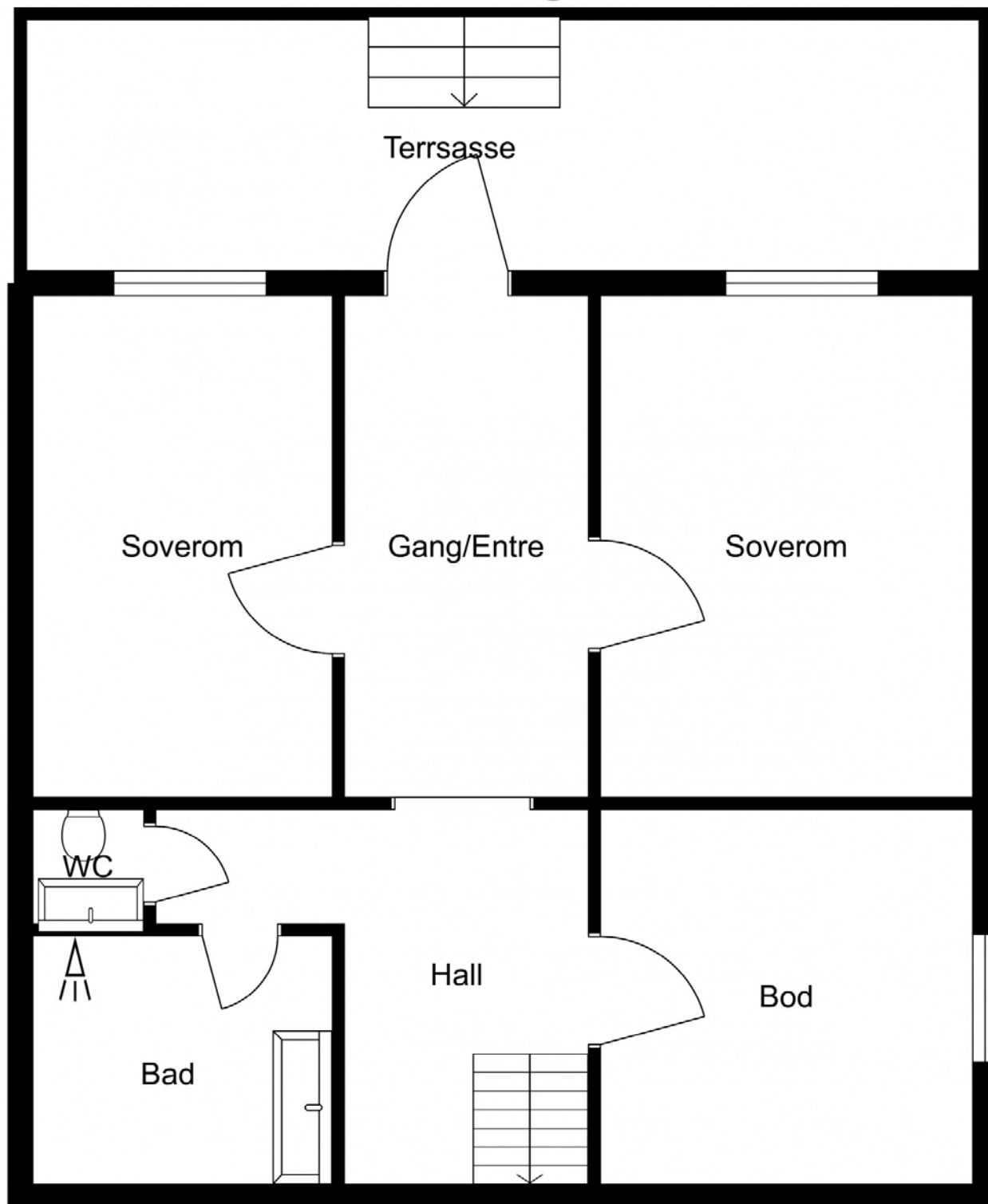






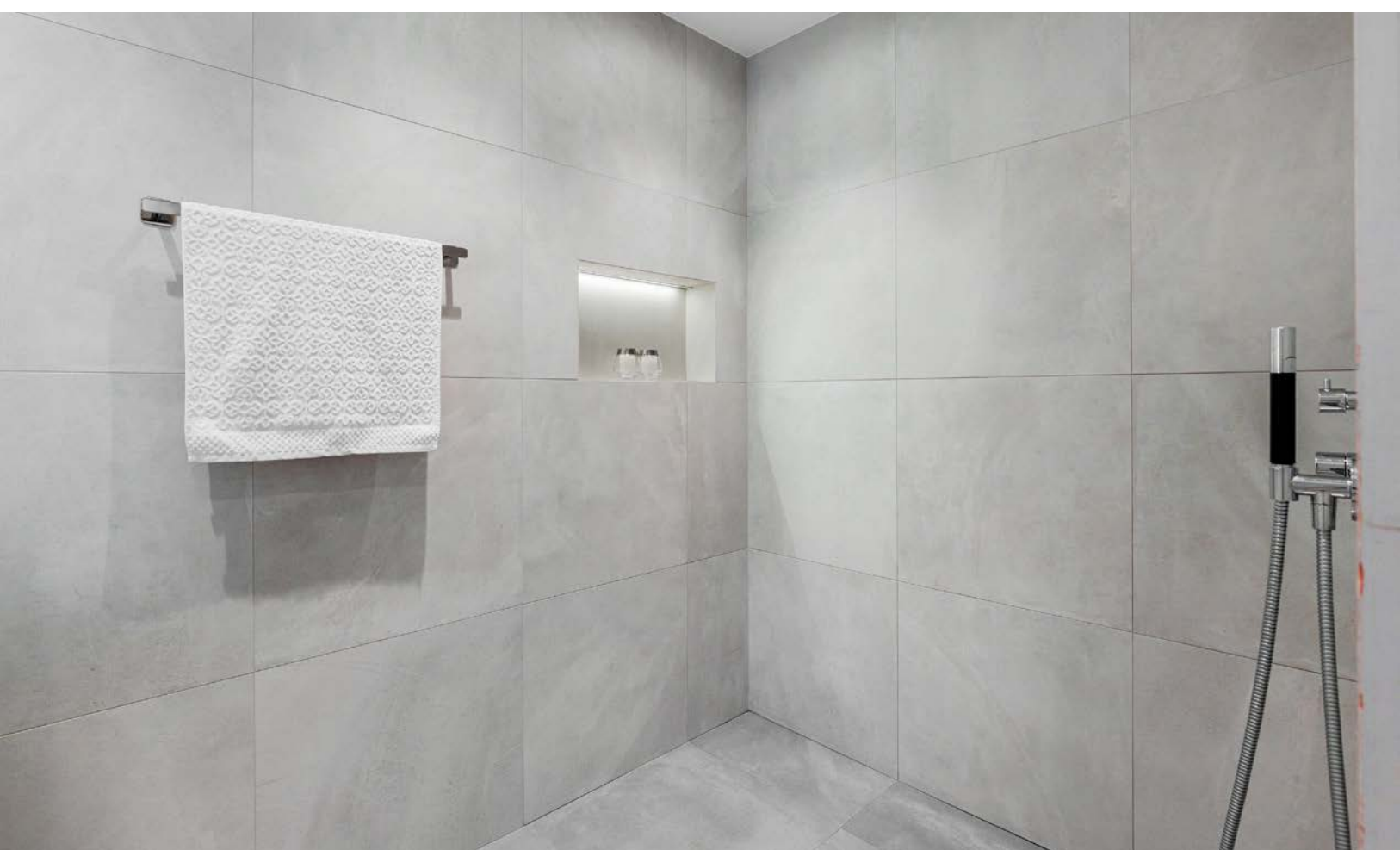
Bjørn Bondes vei 109

1. etg









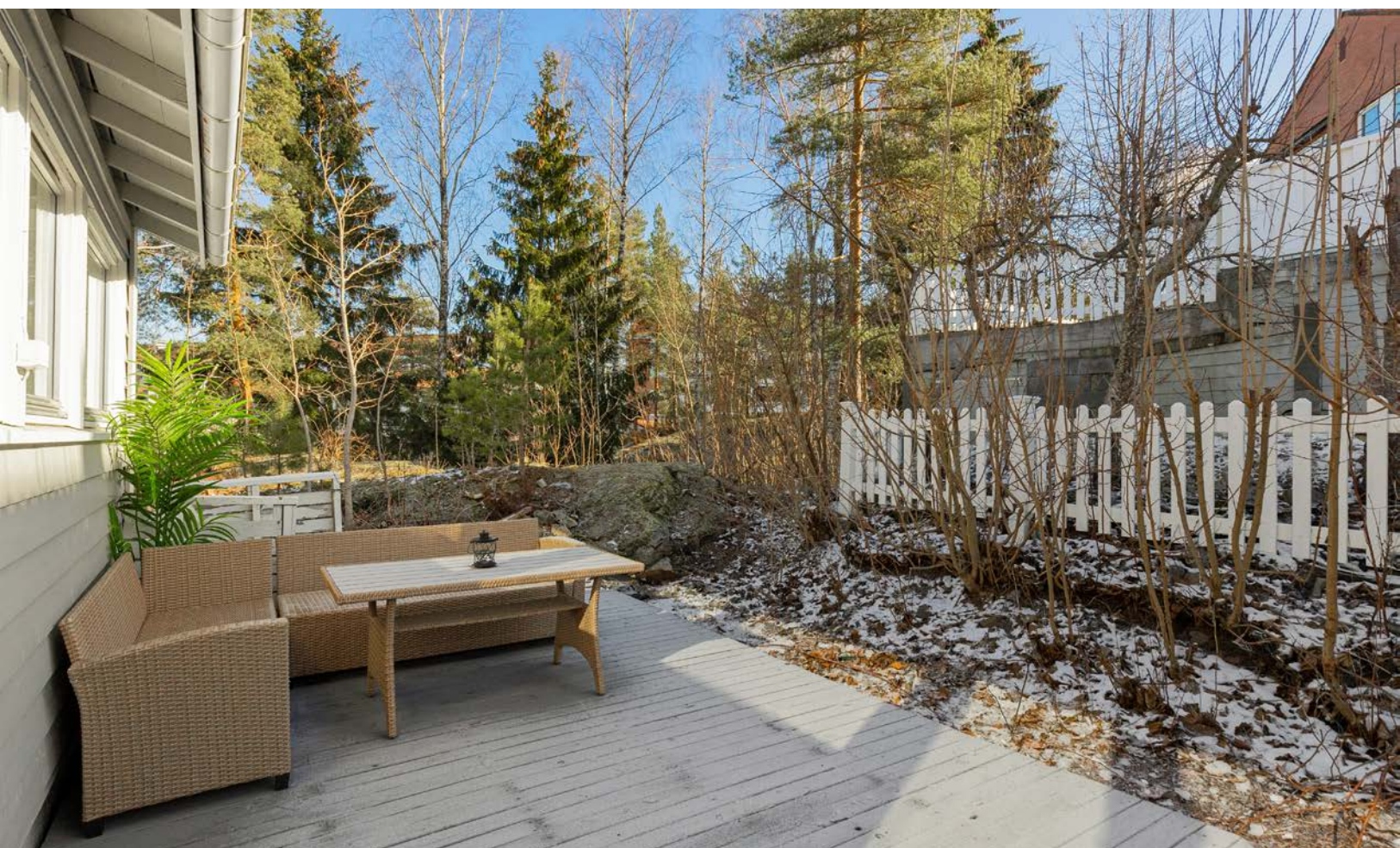


















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Bjørn Bondes vei 109, 1253 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 191, bnr. 112

Andelsnummer 100

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 07.03.2025

Rapportdato: 24.03.2025

Oppdragsnr.: 14222-1033

Referansenummer: UT5017

Autorisert foretak: QAP Consulting AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Qasim Amjid Perveez

Qasim Amjid Perveez

post@qapc.no

410 05 375



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget besto i å avholde tilstandsrapport for et rekkehus i Bjørn Bondes vei 109, 1253 Oslo. Rekkehuset er en del av borettslaget 503 Søndre Åsgården Borettslag. Rekkehuset består av to etasjer, balkong, markterrasse og utvendig bod. Det gjennomgående rekkehus består av entré, gang, 1 bad, 1 wc, 3 soverom 1 innvendig bod, utvendig bod, kjøkken og stue med utgang til en ca. 7 m² balkong med fin utsikt. Rekkehuset har laminatgulv, malte vegger bestående av panel, kjøkkeninnredning med slette fronter, over- og underskap, og fliser mellom over- og underskap. Spotlights finnes i taket både på badet og på wc. Takhøyden varierer mellom 2,1 – 2,6 meter. Rekkehuset har 1 utvendig bod. Rekkehuset fremstår rent og med bruksslitasje. Rekkehuset har blitt oppgradert litt etter litt gjennom tiden, og har lyse flater. Stuen er lys og luftig.

Bad og wc er pusset opp av Vindern Bad AS, og dokumentasjon foreligger. Badene har moderne, store fliser, elektrisk gulvvarme, plass til vaskemaskin, dusjnise, servant med laminat benkeplate og speil med lys. På kort sikt kan tekniske installasjoner som elektro, rør og ventilasjon trenge inspeksjon totaltsett, men eiendommen fungerer med dagens tilstand. Flisene i kjøkkenet ved vasken trenger å gjøres noe med.

Ifølge selger er utvendig vedlikehold av bygningsmassen utført i regi av borettslaget. Selger opplyser at terrassen ved hovedinngangen er eiers ansvar med tanke på vedlikehold. Rekkehuset har en praktisk planløsning som gir god utnyttelse av arealet. Det er også godt med naturlig lysinnslipp, noe som gir en lys og trivelig atmosfære. Uteområdet er opparbeidet med plen og beplantning, og det er gode muligheter for utendørs aktiviteter.

Potensielle kjøpere oppfordres til å sette seg inn i salgsoppgaven og egenerklæringen.

Rekkehus - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking: Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skjulte skader. Det anbefales at en nærmere inspeksjon av taket gjennomføres av kvalifiserte fagpersoner for å sikre at eventuelle skader eller svakheter blir identifisert og utbedret i tide. Nedløp og beslag: Nedløpene er installert og leder regnvann fra takrenner ned til bakkenivå. Vannet ledes ut på tomten, men ett av nedløpene leder vann til boden, som kan være utsatt for fuktskader. Beslagene er montert i henhold til standard. Nedløpene er ikke fri for blokkeringer som løv, kvister og annet rusk. Ytterveggene har normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold

til alder og utførelsesmetode. Løsningen med tanke på isolasjon kan ikke stadfestes da dette ligger skjult i konstruksjonen. Veggflatene ble inspisert fra bakkeplan med begrenset mulighet for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Ingen råte ble observert på befaringsdagen. Murpussen har noe riss flere steder.

Bygningsdelen er vedlikehold av borettslaget. Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen er en del av borettslaget, og vedlikehold av taket skal ivaretas av borettslaget.

Generell beskrivelse: Takkonstruksjonen er av saltak.

Visuell inspeksjon: En visuell inspeksjon fra balkongen eller bakkenivå av takkonstruksjonen viser ingen synlige skader, deformasjoner. Loftet er i god stand, og det er ingen indikasjoner på lekkasjer.

Isolasjon: Isolasjonen består av mineralull ukjent tykkelse. Malte/ lakkerte trevinduer med isoler glass. Glass er stemplet med produksjonsår 1999. Luftespalter i vindusramme

Rammefargen (hvit) Boligen har trevinduer med isolerglass. Glassene er stemplet med produksjonsår 1999. Vinduene er utstyrt med luftespalter i vindusrammen, som gir ventilasjon og reduserer risikoen for kondensdannelse. Rammene er malt i en klassisk hvit farge som gir et lyst og moderne uttrykk til boligen samtidig som det bidrar til økt lysinnslipp og en følelse av romslighet.

Vedlikehold av vinduene er i regi av borettslaget, ifølge selger. Entredør type B-30/db35 som er brann- og lydklassifisert. Merknad: Normal bruksslitasje og enkelte sår. De viser tegn til aldring og bruksslitasje, og det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering for å sikre optimal funksjonalitet og energieffektivitet. Selv om dørene fortsatt er funksjonelle, kan det være behov for vedlikehold.

Balkongdører er malt hvit og av eldre dato, med tolags isolerglass i den øvre delen av døren. Det er også en dør ut fra kjøkkenet til markterrassen på baksiden av rekkehuset.

Tilgang fra stue: Balkongen er utkraget og laget av treverk, med et rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har en plattning i tre, og balkongen er kraget ut med bjelkelag i tre som er utenfor bygningskroppen. Den underliggende konstruksjonen er ikke tilgjengelig. Avrenning fra balkongen skjer i forkant av balkongen, og høyden på rekkverket er ca. 1 meter. Balkongen har en størrelse på ca. 7 m².

Terrasse ved inngang: Balkongen er utkraget og laget av treverk, med et rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har en plattning i tre, og balkongen er delvis kraget ut med bjelkelag i tre som er utenfor bygningskroppen. Den underliggende konstruksjonen er ikke tilgjengelig. Avrenning fra balkongen skjer i forkant av balkongen, og høyden på rekkverket er ca. 1 meter. Terrasse har en størrelse på ca. 13.

Markterrasse: På grunn av tilgjengelighet ble markterrassen ikke vurdert. På befaringsdagen ble trappen inspisert, og det ble ikke avdekket

Beskrivelse av eiendommen

store skader som påvirker funksjonaliteten eller sikkerheten. Enkelte trinn viser tegn til normal bruksslitasje, noe som er forventet for en trapp av denne typen og alder. Trappen er bygget av trevirke og antas å være original fra byggeåret. Det anbefales å utføre regelmessig vedlikehold for å bevare trappens tilstand over tid. Eventuell ytterligere slitasje bør følges opp med nødvendige tiltak for å forhindre forringelse.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflatene: Overflatene har blitt oppdatert over tid, men det er ukjent når de sist ble pusset opp.

Gulv: Gulvene har ulike overflater som teppe, parkett, laminat og fliser. Parketten er under teppene og ikke mulig å besikte, mens flisene på kjøkkenet viser tegn til høy belastning, spesielt ved vasken. Laminatgulvet er i god stand. Regelmessig vedlikehold anbefales for å forlenge levetiden og opprettholde kvaliteten.

Vegger: Veggene er malt og tapetsert. De malte veggene har små skader og flekker, og tapeten har noen synlige skjøter. Periodisk vedlikehold anbefales for å holde veggene i god stand og bevare deres estetiske utseende.

Himling: Himlingene er malt i hvitt, og noen steder har de himlingsplater. Malingen er jevn, men har enkelte sprekker og flekker. Regelmessig vedlikehold anbefales for å opprettholde himlingens utseende og funksjon.

Overflatene: Overflatene har blitt oppdatert over tid, men det er ukjent når de sist ble pusset opp.

Gulv: Gulvene har ulike overflater som teppe, parkett, laminat og fliser. Parketten er under teppene og ikke mulig å besikte, mens flisene på kjøkkenet viser tegn til høy belastning, spesielt ved vasken. Laminatgulvet er i god stand. Regelmessig vedlikehold anbefales for å forlenge levetiden og opprettholde kvaliteten. Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulvet i stuen over en avstand på 2 meter.

I stuen er det målt høydeforskjeller på gulvet gjennom hele rommet, med en høydeforskjell på ca. 12 mm over en lengde på ca. 2 m.

Målepunktene er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet. Det kan forekomme svanker eller ujevnheter utover de målte punktene.

På befaringsdagen ble det observert at etasjeskilleren er dekket med teppe, og hele boligen er møblert med tunge møbler. Dette kan ha en innvirkning på målingene som ble foretatt under befaringen, da tepper kan skjule eventuelle synlige tegn til avvik, og møbler kan påvirke belastningsforholdene i konstruksjonen.

Det er foretatt radonmålinger, men dokumentasjonen foreligger ikke. Imidlertid ligger det et skriv fra styreleder om at årsmiddelverdien var målt til mellom 44 og 66 i borettslaget. Hovedkonstruksjon er fra byggeåret, men trappetrinnene har fått moderniserte overflater.

Hovedkonstruksjonen av den innvendige trappen stammer fra byggeåret. Trappetrinnene har blitt oppgradert med moderniserte overflater, noe som forbedrer slitasjeevne og estetikk uten å påvirke den grunnleggende strukturen. Det ble ikke observert noen tegn til

alvorlige skader eller svekkelser i trappens hovedkonstruksjon ved befaringen.

For å opprettholde trappens tilstand anbefales jevnlig vedlikehold av overflatene for å forhindre unødvendig slitasje. Videre bør hovedkonstruksjonen inspiseres periodisk for å sikre strukturell integritet og funksjon over tid.

Innvendige dører: De innvendige dørene har låsekasser og håndtak. Totalt er det 7 innvendige dører.

Dørenes tilstand: Dørene ser ut til å ha forskjellig årgang. Enkelte dører er nye, mens andre dører virker brukte og viser tegn til slitasje. Det vanlige Swedoor-dører i de andre rommene.

Dørenes tilstand: Dørene ser ut til å ha forskjellig årgang. Enkelte dører er nye, mens andre dører virker brukte og viser tegn til slitasje. For å bevare boligens estetiske utseende og funksjonalitet, kan det være hensiktsmessig å vurdere utskifting eller reparasjon av de mest slitte dørene. Regelmessig vedlikehold, som smøring av låsekasser og justering av hengsler, vil bidra til å forlenge dørenes levetid og opprettholde deres funksjonalitet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad med adkomst fra entre/gang:

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. regndusj, servant med skapinnredning, speilskap og plass for vaskemaskin

Badet ble oppgradert i 2017, med nye fliser lagt både på vegger og gulv, samt oppgradering av møblemanget. Dette gir badet et moderne og funksjonelt utseende. Rørnlegget ble oppgradert i tillegg ble det installert ny elektrisk gulvvarme, som øker komforten i rommet.

All arbeid ble utført Vindern Bad AS. Selger har dokumentasjon. Den generelle tilstanden på badet vurderes som meget god, med alle oppgraderinger utført i henhold til gjeldende standarder og krav. Veggoverflater bestående av fliser/tapet i (grått). Himling bestående av gipsplater og spotter. Ifølge eier ble overflatene rehabilitert i forbindelse med renovering av badet i 2017.

Flisene på veggene er jevnt montert og viser ingen tegn til sprekkeformasjoner eller løse fliser. Overflatene er velholdte og lette å rengjøre og vedlikeholde, noe som gir rommet et estetisk tiltalende utseende.

Tak: Himlingen er fast og består av gipspaneler. Det er installert spotter i taket som gir godt og jevnt lys til hele rommet. Overflatene i taket er velholdte og viser ingen tegn til skader eller slitasje. Flisene på gulvet er jevnt lagt, og overflaten er plan og viser ingen tegn til skade eller slitasje. Det er installert elektrisk gulvvarme under flisene, som gir en behagelig varme og komfort. Overflatene er robuste og lette å vedlikeholde, noe som gjør dem ideelle for daglig bruk. Vær oppmerksom på at gulvvarmen ikke er funksjonstestet.

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulvet fra dørterskel til topp

Beskrivelse av eiendommen

slukrist. Generelt sett ser gulvet ut til å være i god stand, men regelmessig inspeksjon og vedlikehold anbefales for å opprettholde kvaliteten.

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse fra Vindern Bad AS

Vegger er med våtromsplater med smøremembran.

Sluket er byttet av rørlegger Vindern rør AS

Badet er funksjonelt innredet. Det har en heldekkende servant plassert på et stilrent underskap, som gir oppbevaringsplass for toalettsaker. Over servanten er det et speil med integrert belysning.

Dusjrområdet med nedsenket gulv.

Koblet til bygget avtrekks ventilasjon. (mekanisk avtrekk)

Tilluft under dør.

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold. Det er utført fuktmåling, visuelt sett etter misfarging og lukt etter mugglukt.

Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med eldre, men funksjonell kjøkkeninnredning fra ukjent merke med hvite, glatte fronter fra antatt fra 1987 (ref. selger).

Det består av overskap og benkeskap, benkeplater, integrert oppvaskkum med avrenningsplate, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.

Over benkeskapet er det fliser som beskytter veggene mot sprut.

Kjøkkenet har ikke ett vannstoppersystem (water guard) for beskyttelse mot vannlekkasjer, eller komfyrvakt.

Kjøkkenventilator av type systemair. Avtrekket i kjøkkenet er tilkoblet bygges felles avtrekkskanal og motor.

Avtrekket er byttet av Kolboten Elektro AS i 2022.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet ble rehabilitert i 2017.

Toalettrommet er utstyrt med et veggmontert toalett. Rommet har en servant med underskap som gir praktisk oppbevaringsplass for toalettsaker og rengjøringsmidler. Servanten er tilkoblet VVS-installasjoner for avløp og vannforsyning. Over servanten er det installert ett speil med lys.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Toalett og badet har plast rør i forbindelse med oppgraderingen av badet i 2017, men kjøkkenet har røropplegg fra byggeåret. Vurderte avløpsrør er de som er internt i rekkehuset og synlige, som i

kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Ventilasjonssystemet består av sentrale avtrekkskanaler på kjøkkenet, badet og toalettet, som trekker ut varm og fuktig luft. Dette systemet bidrar til å opprettholde et sunt innemiljø ved å forhindre opphopning av fuktighet og redusere risikoen for mugg og råte.

Frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegger og/eller vinduer, noe

som sikrer en jevn luftstrøm gjennom boligen. For å sikre god luftgjennomstrømning er det også vanlig å ha en liten åpning eller glippe" under baderomsdøra. Dette bidrar til å forbedre luftutskiftingen og opprettholde et innemiljø.

Regelmessig vedlikehold av ventilasjonssystemet er viktig for å sikre optimal ytelse.

Boligen er oppvarmet via vannbåren radiatorer, som får varme fra en fjernvarmesentral.

Boligens sikringsskap er plassert i felles oppgang og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilsbryter. Ifølge dokumentasjon er det Elmann AS og Kolbotn Elektriske AS som har jobbet på anlegget. Det er ukjent om ledningsnettet ble skiftet i forbindelse med oppgraderingen, men anlegget ser fint ut. Det elektriske anlegget er delvis skjult og delvis åpent.

4 stk. røykdetektorer er montert i taket i begge enhetene og i felles entre. Det finnes også 1 brannslukningsapparat (kjøkkenet) for seksjonen. Røykdetektorene er seriekoblet med hverandre internt i seksjonen, og røykdetektorene i de ulike seksjonene i samme borettslag er også seriekoblet.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler ved branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse i

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Bygningen er fundamentert med mur -/betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Ingen synlige setningsskader eller konstruksjonsmessige avvik av vesentlig karakter som tyder på at grunnen er stabil. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

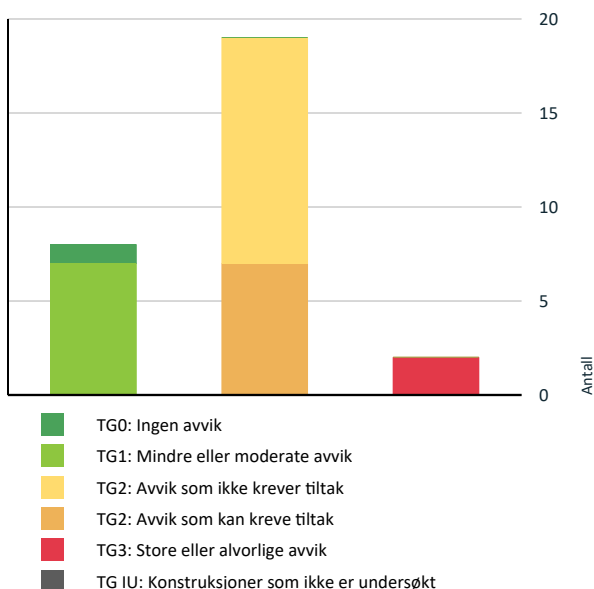
[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

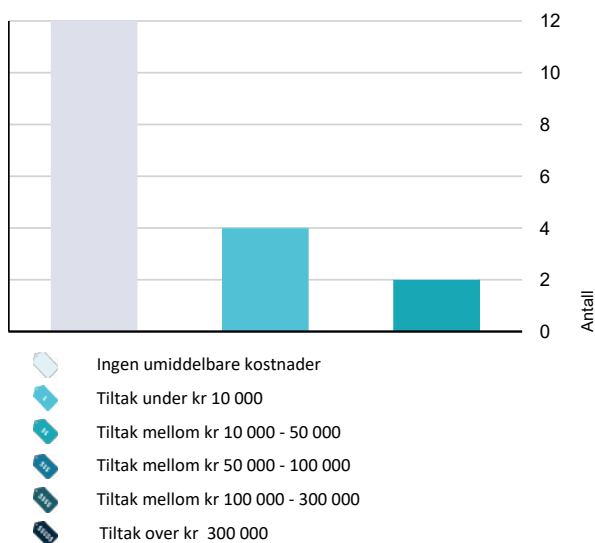
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av andelen/leiligheten, da objektet er en del av et borettslag. Rapporten er begrenset til boligens omsluttende vegger, samt vinduer, dører og balkong som tilhører denne boligen. Boligen var møblert ved befaringstidspunktet, og alle deler av boligen var ikke tilgjengelige for visuell kontroll

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Kjøkkengulvet** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

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

! **Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)

! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)

! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

- ! **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)

- ! **Spesialrom > 1 etg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

- ! **Kjøkken > 1 etg > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1987

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking: Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skjulte skader. Det anbefales at en nærmere inspeksjon av taket gjennomføres av kvalifiserte fagpersoner for å sikre at eventuelle skader eller svakheter blir identifisert og utbedret i tide.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vedlikehold: Regelmessig vedlikehold av taket er avgjørende for å forlenge levetiden og sikre optimal funksjonalitet. Dette inkluderer inspeksjon av takteking, rensing av takrenner og nedløp, samt reparasjon av eventuelle skader. Et godt vedlikeholdt tak bidrar til å beskytte bygningen mot fukt og andre skader

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag: Nedløpene er installert og leder regnvann fra takrenner ned til bakkenivå. Vannet ledes ut på tomten, men ett av nedløpene leder vann til boden, som kan være utsatt for fuktskader. Beslagene er montert i henhold til standard. Nedløpene er ikke fri for blokkeringer som løv, kvister og annet rusk

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vedlikehold: Regelmessig vedlikehold av nedløp og beslag er avgjørende for å sikre deres funksjonalitet. Dette inkluderer rensing av nedløp for løv og annet rusk, samt inspeksjon og reparasjon av eventuelle skader. Det anbefales å gjennomføre en årlig inspeksjon av nedløp og beslag for å identifisere og utbedre eventuelle problemer i tide. Takrennene bør også renses. På befaringsdagen ble det observert en del løv i takrennen over inngangen, som bør rengjøres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Ytterveggene har normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Løsningen med tanke på isolasjon kan ikke stadfestes da dette ligger skjult i konstruksjonen. Veggflatene ble inspisert fra bakkeplan med begrenset mulighet for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Ingen råte ble observert på befaringsdagen. Murpussen har noe riss flere steder.

Bygningsdelen er vedlikehold av borrettslaget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



TC 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen er en del av borettslaget, og vedlikehold av taket skal ivaretas av borettslaget.

Generell beskrivelse: Takkonstruksjonen er av saltak. Loftet er konstruert for ikke oppbevaring.

Visuell inspeksjon: En visuell inspeksjon fra balkongen eller bakkenivå av takkonstruksjonen viser ingen synlige skader, deformasjoner. Loftet er i god stand, og det er ingen indikasjoner på lekkasjer.

Isolasjon: Isolasjonen består av mineralull ukjent tykkelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke gjennomført en fysisk inspeksjon av takkonstruksjonen på taknivå. Basert på bygningens alder og forventet levetid for takmaterialer, anses det sannsynlig at taket vil kreve tettere oppfølging for å sikre fortsatt funksjonalitet og unngå potensielle skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre en grundig inspeksjon av takkonstruksjonen, inkludert taktekking, bærende elementer og ventilasjon.

Planlegge regelmessige kontroller for å overvåke takets tilstand over tid.

Eventuelt iverksette nødvendige vedlikeholds- eller utbedringstiltak basert på inspeksjonsresultatene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TC 2 Vinduer

Malte/ lakkerte trevinduer med isoler glass. Glass er stemplet med produksjonsår 1999. Luftespalter i vindusramme

Rammefargen (hvit)

Boligen har trevinduer med isolerglass. Glassene er stemplet med produksjonsår 1999.

Vinduene er utstyrt med luftespalter i vindusrammen, som gir ventilasjon og reduserer risikoen for kondensdannelse. Rammene er malt i en klassisk hvit farge som gir et lyst og moderne uttrykk til boligen samtidig som det bidrar til økt lysinnslipp og en følelse av romslighet.

Vedlikehold av vinduene er i regi av borettslaget, ifølge selger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter, og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkttert glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduene og dørene er overskredet. Normal levetid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Utskifting av vinduene og dørene er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig, er vanskelig å si noe om.

Bygningsdelen er vedlikehold av borrettslaget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Limet på vinduskarmen gir etter.

TC 3 Dører

Entredør type B-30/db35 som er brann- og lydklassifisert. Merknad: Normal bruksslitasje og enkelte sår. De viser tegn til aldring og bruksslitasje, og det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering for å sikre optimal funksjonalitet og energieffektivitet. Selv om dørene fortsatt er funksjonelle, kan det være behov for vedlikehold eller utskifting innen kort tid. Regelmessig vedlikehold anbefales for å forlenge levetiden.

Balkongdører er malt hvit og av eldre dato, med tolags isolerglass i den øvre delen av døren. Det er også en dør ut fra kjøkkenet til markterrassen på baksiden av rekkehuset.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Døren fra kjøkkenet til markterrassen trenger reparasjon.

Låsemekanismen og dørhåndtaket fungerer ikke som de skal, verken når det gjelder lukkefunksjonalitet eller låsefunksjonalitet. Det anbefales at dette utbedres snarest for å sikre at døren fungerer optimalt.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

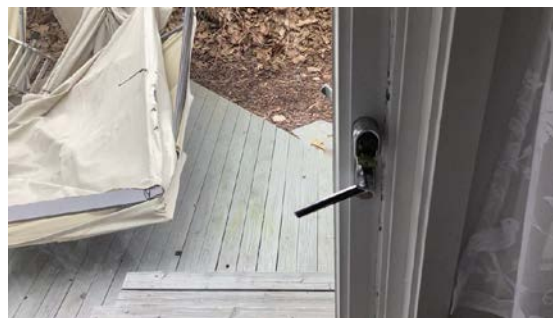
Låsemekanismen og dørhåndtaket på døren til markterrassen fungerer ikke tilfredsstillende, verken når det gjelder lukkefunksjonalitet eller låsefunksjonalitet. Dette kan påvirke både sikkerheten og brukervennligheten av døren. Det anbefales at nødvendige reparasjoner utføres snarest for å sikre at døren fungerer optimalt og for å forhindre ytterligere slitasje eller skader.

Videre har balkongdøren fra stuen en lås som krever justering. Dette bør utbedres for å sikre at døren kan lukkes og låses på en korrekt og sikker måte. Riktig vedlikehold av både markterrasedøren og balkongdøren vil bidra til å opprettholde funksjonalitet og sikkerhet over tid.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Låsen på døra bør justeres.



Hele låsekassen og dørhåndtak på repareres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilgang fra stue: Balkongen er utkraget og laget av treverk, med et rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har en plattning i tre, og balkongen er kraget ut med bjelkelag i tre som er utenfor bygningskroppen. Den underliggende konstruksjonen er ikke tilgjengelig. Avrenning fra balkongen skjer i forkant av balkongen, og høyden på rekkverket er ca. 1 meter. Balkongen har en størrelse på ca. 7 m².

Terrasse ved inngang: Balkongen er utkraget og laget av treverk, med et rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har en plattning i tre, og balkongen er delvis kraget ut med bjelkelag i tre som er utenfor bygningskroppen. Den underliggende konstruksjonen er ikke tilgjengelig. Avrenning fra balkongen skjer i forkant av balkongen, og høyden på rekkverket er ca. 1 meter. Terrasse har en størrelse på ca. 13.

Markterasse: På grunn av tilgjengelighet ble markterrassen ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Balkong (fra stue): Enkelte bord i balkongen trenger å rengjøres for å avgjøre om de trenger å skiftes ut. Regelmessig vedlikehold og rengjøring vil bidra til å forlenge balkongens levetid og opprettholde funksjonaliteten.

Terrasse (ved inngangen): Det er behov for å forsterke den underliggende konstruksjonen ved inngangen, da det er en del spenn og bevegelse når man trækker på den. I tillegg er det et bord ved trappetrinnet som trenger å skiftes ut på grunn av tydelige tegn på råte. Det anbefales å utbedre dette snarest for å sikre sikkerheten og funksjonaliteten til terrassen.

Markterasse: Markterrassen ble ikke vurdert på grunn av manglende tilgang.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Tegn til sopp



Svellingrôte



rôte



Markterrase tilgang fra kjøkkenet.

TG 2 Utvendige trapper

På befaringsdagen ble trappen inspisert, og det ble ikke avdekket store skader som påvirker funksjonaliteten eller sikkerheten. Enkelte trinn viser tegn til normal bruksslitasje, noe som er forventet for en trapp av denne typen og alder. Trappen er bygget av trevirke og antas å være original fra byggeåret. Det anbefales å utføre regelmessig vedlikehold for å bevare trappens tilstand over tid. Eventuell ytterligere slitasje bør følges opp med nødvendige tiltak for å forhindre forringelse.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Vedlikehold: Regelmessig vedlikehold av tretrapper er avgjørende for å sikre deres funksjonalitet og levetid. Dette inkluderer inspeksjon av trappen for skader eller slitasje, rengjøring av trinn og rekkverk, og påføring av beskyttende belegg eller maling etter behov. Tretrapper bør behandles med trebeskyttelsesmiddel for å forhindre rôte og sikre lang levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflatene: Overflatene har blitt oppdatert over tid, men det er ukjent når de sist ble pusset opp.

Gulv: Gulvene har ulike overflater som teppe, parkett, laminat og fliser. Parketten er under teppene og ikke mulig å besikte, mens flisene på kjøkkenet viser tegn til høy belastning, spesielt ved vasken. Laminatgulvet er i god stand. Regelmessig vedlikehold anbefales for å forlenge levetiden og opprettholde kvaliteten.

Vegger: Veggene er malt og tapetsert. De malte veggene har små skader og flekker, og tapeten har noen synlige skjøter. Periodisk vedlikehold anbefales for å holde veggene i god stand og bevare deres estetiske utseende.

Himling: Himlingene er malt i hvitt, og noen steder har de himlingsplater. Malingen er jevn, men har enkelte sprekker og flekker. Regelmessig vedlikehold anbefales for å opprettholde himlingens utseende og funksjon.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist andre avvik:

Panel i soverommene: Panelet i soverommene har sår som bør utbedres for å opprettholde rommenes estetiske utseende. Slike skader kan skyldes vanlig slitasje eller mindre uhell, og det anbefales å reparere dem snarest for å forhindre ytterligere forringelse.

Veggene og taket: Veggene og taket har behov for mindre oppussing, da de har noen skader og flekker som kan utbedres for å opprettholde et estetisk tiltalende utseende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

Panel i soverommene: Panelet i soverommene har sår som bør utbedres for å opprettholde rommenes estetiske utseende. Slike skader kan skyldes vanlig slitasje eller mindre uhell, og det anbefales å reparere dem ved anledning for å forhindre ytterligere forringelse.

Veggene og taket: Veggene og taket har behov for mindre oppussing, da de har noen skader og flekker som kan utbedres for å opprettholde et estetisk tiltalende utseende.

Generelt vedlikehold: Periodisk vedlikehold og oppussing av overflatene vil ivareta funksjon og estetikk.

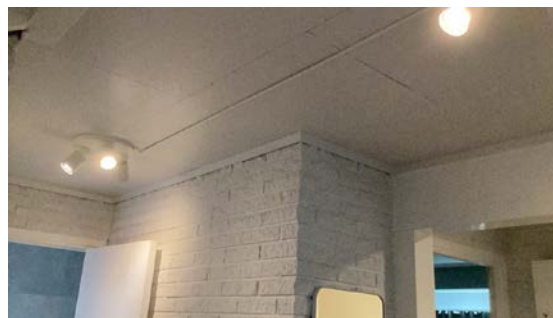
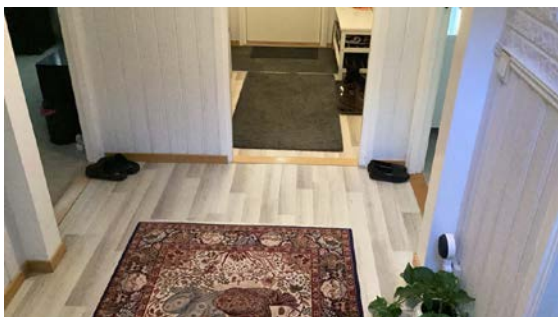
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



knust flis



merker på panel i soverommet.



TG 3 Kjøkkengulvet

Overflatene: Overflatene har blitt oppdatert over tid, men det er ukjent når de sist ble pusset opp.

Gulv: Gulvene har ulike overflater som teppe, parkett, laminat og fliser. Parketten er under teppene og ikke mulig å besikte, mens flisene på kjøkkenet viser tegn til høy belastning, spesielt ved vasken. Laminatgulvet er i god stand. Regelmessig vedlikehold anbefales for å forlenge levetiden og opprettholde kvaliteten.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist andre avvik:

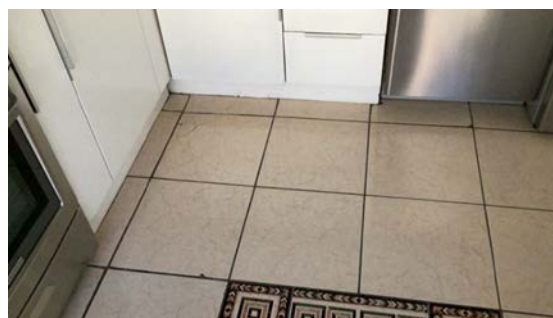
Kjøkkenet (gulv): Enkelte fliser på kjøkkenet er knust, har sprekker og mangler fuging. Disse skadene er spesielt synlige ved vasken, hvor flisene har vært utsatt for høy belastning.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Gulv: Enkelte av flisene på gulvet trenger fuging. Disse flisene er knust, har sprekker og mangler fuging. Skadene er spesielt synlige ved vasken på kjøkkenet, hvor flisene har vært utsatt for høy belastning. Resten av overflatene har ikke behov for utbedring. Merk at tilstanden på overflatene under teppene er ukjent. Det er viktig å reparere eller skifte ut disse flisene for å opprettholde både estetikken og funksjonaliteten til gulvet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulvet i stuen over en avstand på 2 meter.

I stuen er det målt høydeforskjeller på gulvet gjennom hele rommet, med en høydeforskjell på ca. 12 mm over en lengde på ca. 2 m.

Målepunktene er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet. Det kan forekomme svanker eller ujevnheter utover de målte punktene.

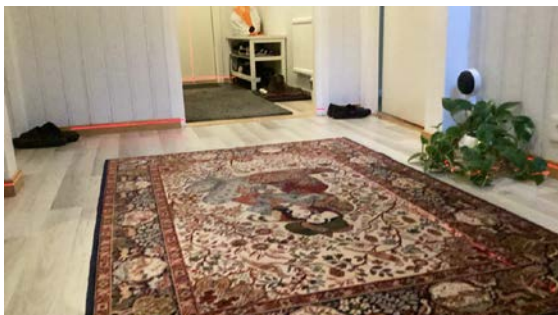
På befaringsdagen ble det observert at etasjeskilleren er dekket med tepper, og hele boligen er møblert med tunge møbler. Dette kan ha en innvirkning på målingene som ble foretatt under befaringen, da tepper kan skjule eventuelle synlige tegn til avvik, og møbler kan påvirke belastningsforholdene i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.



1 TG 1 Radon

Det er foretatt radonmålinger, men dokumentasjonen foreligger ikke. Imidlertid ligger det et skriv fra styreleder om at årsmiddelverdien var målt til mellom 44 og 66 i borettslaget.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1 TG 2 Innvendige trapper

Hovedkonstruksjon er fra byggeåret, men trappetrinnene har fått moderniserte overflater.

Hovedkonstruksjonen av den innvendige trappen stammer fra byggeåret. Trappetrinnene har blitt oppgradert med moderniserte overflater, noe som forbedrer slitasjeevne og estetikk uten å påvirke den grunnleggende strukturen. Det ble ikke observert noen tegn til alvorlige skader eller svekkelser i trappens hovedkonstruksjon ved befaringen.

For å opprettholde trappens tilstand anbefales jevnlig vedlikehold av overflatene for å forhindre unødvendig slitasje. Videre bør hovedkonstruksjonen inspiseres periodisk for å sikre strukturell integritet og funksjon over tid

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører: De innvendige dørene har låsekasser og håndtak. Totalt er det 7 innvendige dører.

Dørenes tilstand: Dørene ser ut til å ha forskjellig årgang. Enkelte dører er nye, mens andre dører virker brukte og viser tegn til slitasje. Det vanlige Swedoor-dører i de andre rommene.

Dørenes tilstand: Dørene ser ut til å ha forskjellig årgang. Enkelte dører er nye, mens andre dører virker brukte og viser tegn til slitasje. For å bevare boligens estetiske utseende og funksjonalitet, kan det være hensiktsmessig å vurdere utskifting eller reparasjon av de mest slitte dørene. Regelmessig vedlikehold, som smøring av låsekasser og justering av hengsler, vil bidra til å forlenge dørenes levetid og opprettholde deres funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen av de eldre dørene bærer preg av bruksslitasje og har synlige merker, mens andre fremstår i god stand. Det er også registrert begynnende svelling på en baderomsdør, noe som er ganske vanlig på grunn av fuktigheten i dette rommet.

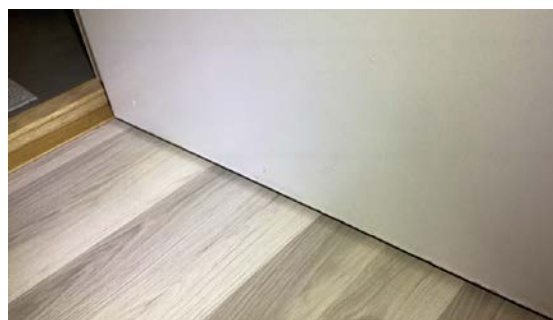
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

For å bevare boligens estetiske utseende og funksjonalitet, kan det være hensiktsmessig å vurdere utskifting eller reparasjon av de mest slitte dørene. Regelmessig vedlikehold, som smøring av låsekasser og justering av hengsler, vil bidra til å forlenge dørenes levetid og opprettholde deres funksjonalitet.

Enkelte dører kan ha behov for justering for å sikre optimal funksjonalitet. Det er også observert slark i noen av dørhåndtakene, mens andre dørhåndtak er i god stand. Det er ikke nødvendig å utbedre avvikene på nåværende tidspunkt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Svelling toalett dør.



Svelling baderomsdør.

VÅTROM

1 ETG > BAD

Generell

Bad med adkomst fra entre/gang:

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. regndusj ,servant med skapinnredning, speilskap og plass for vaskemaskin

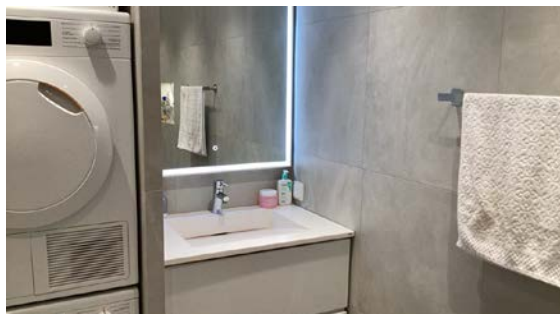
Badet ble oppgradert i 2017, med nye fliser lagt både på vegger og gulv, samt oppgradering av møblemanget. Dette gir badet et moderne og funksjonelt utseende. Rørnlegget ble oppgradert i tillegg ble det installert ny elektrisk gulvvarme, som øker komforten i rommet.

All arbeid ble utført Vindern Bad AS. Selger har dokumentasjon. Den generelle tilstanden på badet vurderes som meget god, med alle oppgraderinger utført i henhold til gjeldende standarder og krav.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1 ETG > BAD

🔍 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggoverflater bestående av fliser/tapet i (grått). Himling bestående av gipsplater og spotter. Ifølge eier ble overflatene rehabilitert i forbindelse med renovering av badet i 2017.

Flisene på veggene er jevnt montert og viser ingen tegn til sprekke dannelser eller løse fliser. Overflatene er velholdte og lette å rengjøre og vedlikeholde, noe som gir rommet et estetisk tiltalende utseende.

Tak: Himlingen er fast og består av gipspaneler. Det er installert spotter i taket som gir godt og jevnt lys til hele rommet. Overflatene i taket er velholdte og viser ingen tegn til skader eller slitasje.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

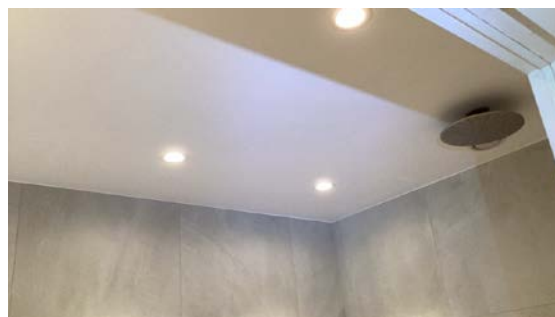
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). fugemasse i dusjone viser tegn til misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 ETG > BAD

🔍 TG 2 Overflater Gulv

Flisene på gulvet er jevnt lagt, og overflaten er plan og viser ingen tegn til skade eller slitasje. Det er installert elektrisk gulvvarme under flisene, som gir en behagelig varme og komfort. Overflatene er robuste og lette å vedlikeholde, noe som gjør dem ideelle for daglig bruk. Vær oppmerksom på at gulvvarmen ikke er funksjonstestet.

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulvet fra dørsterskel til topp slukrist. Generelt sett ser gulvet ut til å være i god stand, men regelmessig inspeksjon og vedlikehold anbefales for å opprettholde kvaliteten.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

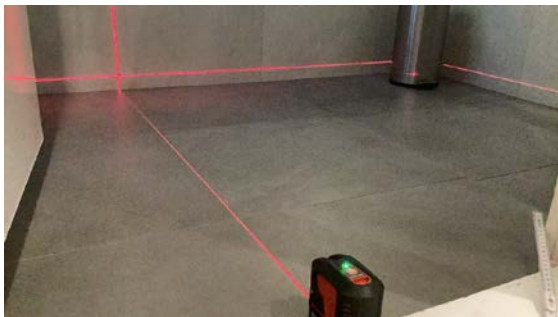
Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 ETG > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse fra (Firmanavn).
Vegger er med våtromsplater med smøremembran.

Sluket er byttet av rørlegger (firmanavn)

Årstall: 2017 Kilde: Eier



1 ETG > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er funksjonelt innredet. Det har en heldekkende servant plassert på et stilrent underskap, som gir oppbevaringsplass for toalettsaker. Over servanten er det et speil med integrert belysning.

Dusjområdet med nedsenket gulv.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



1 ETG > BAD

TO 1 Ventilasjon

Koblet til bygget avtrekks ventilasjon. (mekanisk avtrekk)
Tilluft under dør.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



Avtrekk testet med papir



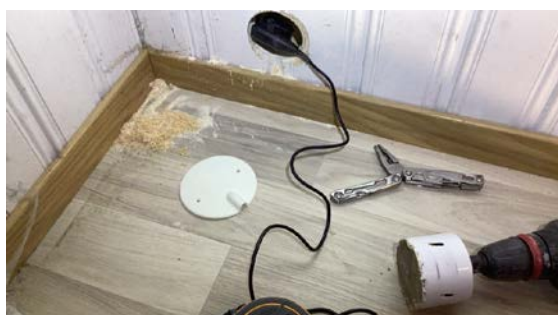
Tilluft under dør.

1 ETG > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold. Det er utført fuktmåling, visuelt sett etter misfarging og luktet etter mugglukt. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



KJØKKEN

1 ETG > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med moderne og funksjonell kjøkkeninnredning fra ukjent merke med hvite, glatte fronter fra antatt fra 1987 (ref. selger).

Det består av overskap og benkeskap, benkeplater, integrert oppvaskkum med avrenningsplate, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.

Over benkeskapet er det fliser som beskytter veggene mot sprut. Kjøkkenet har ikke ett vannstoppersystem (water guard) for beskyttelse mot vannlekkasjer, eller komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrاد.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrاد (utover normal slitasjegrاد ut ifra alder).

Eldre innredning som ble montert for ca. 20 år siden med normal brukslitasje, slitasje, svelling og som mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Som blant annet automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger:

- kjøkkeninnredninger 20-60 år.
- blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

Utskiftning/utbedring av kjøkkenet må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



svelling



Tilstandsrapport



1 ETG > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator av type systemair. Avtrekket i kjøkkenet er tilkoblet bygges felles avtrekkskanal og motor. Avtrekket er byttet av Kolboten Elektro AS i 2022.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



SPESIALROM

1 ETG > TOALETTRUM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet ble rehabilitert i 2017.

Toalettrommet er utstyrt med et veggmontert toalett. Rommet har en servant med underskap som gir praktisk oppbevaringsplass for toalettsaker og rengjøringsmidler. Servanten er tilkoblet VVS-installasjoner for avløp og vannforsyning. Over servanten er det installert ett speil med lys.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

ⓘ TG 2 Vannledninger

Toalett og badet har plast rør i forbindelse med oppgraderingen av badet i 2017, men kjøkkenet har røropplegg fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

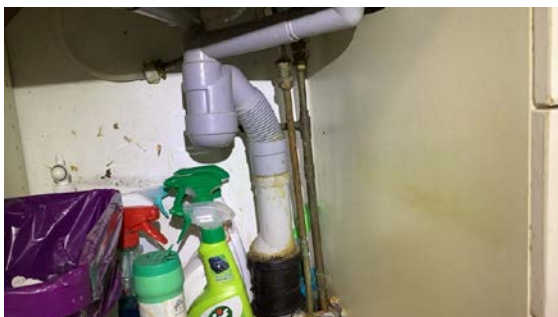
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



våtrom.



kjøkkenet.



stoppekran i entre.

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Vurderte avløpsrør er de som er internt i rekkehuset og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Ventilasjonssystemet består av sentrale avtrekkskanaler på kjøkkenet, badet og toalettet, som trekker ut varm og fuktig luft. Dette systemet bidrar til å opprettholde et sunt innemiljø ved å forhindre opphopning av fuktighet og redusere risikoen for mugg og råte.

Frisk luft trekkes inn gjennom ventilert i vegger og/eller vinduer, noe som sikrer en jevn luftstrøm gjennom boligen. For å sikre god luftgjennomstrømning er det også vanlig å ha en liten åpning eller "glippe" under baderomsdøra. Dette bidrar til å forbedre luftutskiftingen og opprettholde et innneklima.

Regelmessig vedlikehold av ventilasjonssystemet er viktig for å sikre optimal ytelse.

Tilstandsrapport



lufteventil over vindu.

TO 2 Andre VVS-installasjoner

Boligen er oppvarmet via vannbåren radiatorer, som får varme fra en fjernvarmesentral.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



radiator

TO 2 Elektrisk anlegg

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

Boligens sikringsskap er plassert i felles oppgang og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilsbryter. Anlegget ble sist oppgradert XXXX. Ifølge dokumentasjon er det xxxx AS som har jobbet på anlegget. Det er ukjent om ledningsnett ble skiftet i forbindelse med oppgraderingen, men anlegget ser fint ut. Det elektriske anlegget er delvis skjult og delvis åpent.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1967 El arbeid i forbindelse med ny AMS måler og kurs på badet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Ved overbelastning når all kjøkkenutstyr settes igang samtidig kan sikringene løses ut.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Tilstandsrapport

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

Nei



Tilstand Branntekniske forhold

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

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

4 stk. røykdetektorer er montert i taket i begge enhetene og i felles entre. Det finnes også 1 brannslukningsapparat (kjøkkenet) for seksjonen. Røykdetektorene er seriekoblet med hverandre både internt i rekkehuset og i borrettslaget (rekkehusene).

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler ved branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse i

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Tilstandsrapport



kontrollert av brannvern.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Bygningen er fundamentert med mur -/betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Ingen synlige setningskader eller konstruksjonsmessige avvik av vesentlig karakter som tyder på at grunnen er stabil. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1 etg | 53 | 5 | | 58 | 14 |
| 2 etg | 54 | | | 54 | 7 |
| SUM | 107 | 5 | | | 21 |
| SUM BRA | 112 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1 etg | Entré, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Bod 2 | Bod | |
| 2 etg | | | |

Kommentar

1. etasje inneholder:

Terrasse

2 soverom

Gang/entre

Bod

WC

Bad

Trapp til 2. etasje

2. etasje inneholder:

Trappegang

Soverom

Stue

Kjøkken

Tilgang til markterrassen

Tilgang til balkong/veranda

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Markterrassen var vanskelig å måle opp. Den er målt til ca. 20 m², men ikke medtatt i TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Skiftet avtrekksvifte på kjøkkenet utført av autorisert elektrofirma (Kolbotn Elektro AS)

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------------|---------------|
| 07.3.2025 | Qasim Amjid Perveez | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|------------------------|----------------------------|------------|
| 301 OSLO | 191 | 112 | | 0 | 54679.1 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Bjørn Bondes vei 109

Hjemmelshaver

Søndre Åsgården Borettslag

Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|--------------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| /SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG | 948807661 | | Obos | Haidari Sahar |

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

100

Kommentar

Ikke mottatt informasjon.

Årsregnskap

| | | | | |
|----------------------|------------|---------------------------------------|-----------------------|--------------|
| Regnskapsår | 2023 | Samlet aksjekapital: | | 0 |
| Omløpsmidler: | 11 077 193 | Samlet innskuddskapital: | | 0 |
| Kortsiktig gjeld (-) | - | 2 800 702 | Langsiktig gjeld (+): | + 42 980 775 |
| Disponible midler: | 8 276 491 | Langsiktig gjeld og innskuddskapital: | | 42 980 775 |

Kommentar

Ikke funnet samlet innskudd i mottatt dokumentasjon

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Holmlia og Søndre Nordstrand. Kort vei til daglige servicetilbud, barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon. Gangavstand til sentrum med hyppig kommunikasjon med tog og buss. Umiddelbar nærhet til servicetilbud, Holmlia senter med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Kort vei til fine tur- og rekreasjonsmuligheter

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei tilknyttet offentlig gate

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Trivelig og barnevennlig opparbeidede fellesarealer med asfalterte og steinlagte internveier, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Siste hjemmelsovergang

| | |
|-----------------|-----------|
| Kjøpesum | År |
| 2 261 666 | 1986 |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|--------------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Diverse dokumenter | | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 24.03.2025 | |
| 2 | 24.03.2025 | |
| 3 | 24.03.2025 | |
| 4 | 24.03.2025 | |
| 5 | 24.03.2025 | |
| 6 | 24.03.2025 | |
| 7 | 24.03.2025 | |
| 8 | 24.03.2025 | |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UT5017>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Lukk

**Tore Beitveit**

Styreleder

i dag kl. 18.46

Hei.

Det ble gjennomført radonmålinger i borettslaget i 2019/2020. Målerapportene er datert 5. juni 2020.

Jeg finner dessverre ikke målerapport for din bolig, leilighetsnummer 1100.

Imidlertid finner jeg rapporter for boligene på begge sider av din bolig.

I leilighetsnummer 1101 var det utplassert to målere. Her er årsmiddelverdi målt til 44 og 45.

I leilighetsnummer 1099 var det utplassert to målere. Her er årsmiddelverdi målt til 62 og 66.

Grenseverdien for å gjøre tiltak er 100. Det er derfor ikke satt i gang radonsug i disse to boligene.

mvh

Tore

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

| Kunde | Fra | |
|---|--|--|
| 13040 - Masoom Haidari Masoom Haidari Bjørn Bondes vei 109 1253 OSLO | Kolbotn Elektro AS Postboks 285 1410 KOLBOTN Org. nr.: NO923272852MVA | Avdeling: Kolbotn Elektro As Telefon: 66 82 19 00 Faks: 66 82 19 65 E-post: post@kolbotn-elektro.no |

| Ordre/dato | Arbeidssted | Kontakt |
|---|---|------------------------------------|
| Ordrenr.: 8518 Dato: 06.12.2022 Saksbehandler: Rune Nerland | Masoom Haidari Bjørn Bondes vei 109 1253 OSLO | 47730616 saherhaidari@gmail.com |

| Arbeidsbeskrivelse |
|---|
| Beskrivelse |
| Bytte kjøkkenhette for ekstern motor. - demontere gammel kjøkkenvifte. - montere ny kjøkkenvifte. - montere nytt flexit ventilasjonsrør. - montere nytt vegglokk. - tilkoble motor på loft. - omkoble motor på tak. - skjære ut nytt hull i hylle for ventilasjonsrør. |

| Elsikkerhetsdokumentasjon | | |
|---------------------------|--------------------|------|
| Beskrivelse | Verdi | Info |
| Anleggsbeskrivelse | | |
| Gjelder for | Endring | |
| Type anlegg | Bolighus | |
| Utført i henhold til | FEB 91 | |
| Måler nr. | . | |
| Byggeår | 1980 | |
| Senere utbedret | 2022 | |
| Rapportens omfang | | |
| Hele anlegget | Nei | |
| Anleggsdel | Bytte kjøkkenvifte | |

 Montør:
09.12.2022



Jon Murud Andersen



medlem av Nelfo

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert til eier av anlegget.

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

09.12.2022



Signatur, installatør



Vinderen bad AS

Dokumentasjon: **Bad**

Prosjektinformasjon



Bjørn Bondes vei 109
1253 Oslo



Overleveringsdato:
12.6.2017

Org: 915022146

Firma: Vinderen bad as

Følgende bedrifter har vært involvert i utførelsen av dette våtrommet: Vinderen bad As, Vinderen rør as, Elmann As

De utførende bedriftene er juridisk ansvarlig for at arbeidet er utført i henhold til prosjektering og hva som fremkommer av denne dokumentasjonen.

Dette dokumentet utgjør en enkel beskrivelse av arbeidet som er utført med tanke på valgte løsninger og produkter, og bør arkiveres slik at dokumentet kan fremlegges for fremtidige kjøpere og bygningssakyndige ved en eventuell fremtidig omsetning av boligen, f.eks. i Boligmappa.no.



Generelt

Type rom

Det ferdigbygde rommet er et baderom som oppfyller alle gjeldende krav i Teknisk forskrift (TEK) for vannskadesikre løsninger.

Hovedkravet er at bruken av rommet ikke skal medføre følgeskader på bygningen knyttet til vann, fukt eller damp. Denne dokumentasjonen viser hvordan arbeidet er utført i samsvar med prosjekteringen og de tekniske kravene, slik at alle relevante forskriftskrav er oppfylt.

Prosjekt

Våtromsprosjektet er utført som en rehabilitering i samsvar med Teknisk forskrift (TEK). Ved rehabilitering av eksisterende våtrom er kravene i TEK fulgt så langt det er mulig, slik at rommets tekniske og bruksmessige funksjoner ikke er dårligere enn da boligen først ble bygget.

Denne dokumentasjonen bekrefter at våtrommet oppfyller myndighetenes krav. BVN (Byggebransjens våtromsnorm) har blitt brukt som en veiledning for beste praksis, men er ikke et krav, da BVN er en frivillig bransjenorm. Der det vises til BVN i denne dokumentasjonen, er det som en veileder for kvalitet og gode løsninger, og ikke som en obligatorisk utførelse.

Følgende punkter er ivaretatt:

Prosjektering: Våtrommet er prosjektert i henhold til TEK og med veiledning fra relevante BVN-anvisninger.

Produktvalg: Produkter og materialer som er brukt, har korrekt dokumentasjon og er egnet for våtrom i henhold til TEK.

Utførelse: Arbeidene er utført i tråd med prosjekteringen, BVN-veiledninger, og produktveiledninger.

Kvalitetssikring: Arbeidene er kvalitetsikret med utfylte sjekklister og bildedokumentasjon i henhold til internkontrollforskriften og TEK.

Dokumentasjon: All relevant dokumentasjon, inkludert FDV-dokumenter, er vedlagt og overlevert til tiltakshaver.

Byggeår

Boligen ble oppført før 1985 og var derfor ikke underlagt krav til tilgjengelighet. Under ombyggingen har vi likevel etterstrebet å oppnå best mulig tilgjengelighet, både for å møte fremtidige behov og for å tilpasse oss dagens standarder. Vi har prioritert løsninger som legger til rette for enklere adkomst og trygg bruk, samtidig som vi har vurdert de tekniske begrensningene i den eksisterende konstruksjonen.

Bygning

Våtrommet som er bygget ligger i en flermannsbolig. Det betyr at boligen er en egen branncelle. Vi har tatt hensyn til dette ved byggingen av våtrommet. Utførelsen og hvordan vi har oppfylt brannkravene fremkommer i denne dokumentasjonen.

Gulvkonstruksjon

Gulvkonstruksjonen av rommet er et **kjellergulv**. Det betyr at vi har prosjektert og bygget rommet i henhold til de dokumenterte løsningene som fremkommer av denne dokumentasjon.

Veggkonstruksjon - Innervegg

Rommet har innervegg av bindigsverk av tre. Det betyr at vi har tatt høyde for denne konstruksjonen i planleggingen og utførelse av vårt arbeid.

Gulvoverflate

Våtrommet ble prosjektert og planlagt for at det skulle være fliser på gulvet. Under prosjekteringen har vi vurdert gulvets stabilitet og styrke, samt planlagt høyder ut i fra slukeets plassering og at gulvet skulle ha fliser.

Veggoverflate

Våtrommet har blitt planlagt, prosjektert og bygget med det formålet at veggene skulle kles med *fliser*. Under prosjekteringen har vi da tatt høyde for at veggens stabilitet og styrke skal tåle at veggene flislegges.

Garantivilkår



Tegninger/Beskrivelser

Plantegning



Tømrer

Tømrerarbeid

Det er utført tømrerarbeid på våtrommet. Arbeidet er utført i hht prosjektering og er kontrollert ved bruk av sjekklister.

Terskelhøyde

Rommet er bygget med en terskel på maksimum 25 mm og oppfyller med dette kravet til tilgjengelighet. Membranen er trukket opp min.15 mm fra ferdig gulvoverflate ved terskel og oppfyller kravene i gjeldene Teknisk forskrift. Membranen er skjult bak en list/ silikon eller tilsvarende mot terskel.

Spikerslag for spesialutstyr

Våtrommet har spikerslag for generelt utstyr og støtteutstyr.

Type spikerslag

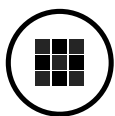
Våtrommet har 18 mm kryssfineer som spikerslag bak alle veggplater. Dette åpner opp for at man fritt kan montere spesialutstyr.

Konstruksjonsplate

Våtrommet har konstruksjonsplater på veggene av XPS. XPS (ekstrudert polystyren) er belagt på begge sider med armering og en tynn sement. Platen er vanntett, og skjøtene er forseglet med membran i henhold til forskrifter.

Himling

Himlingen er nedsenket.



Murer

Murer

Det er utført murerarbeider på våtrommet. Arbeidet er utført i hht prosjektering og er kontrollert ved bruk av sjekklister.

Fall på våtromsgulv

Våtrommet har fall på 1:50 i dusjområdet og 1:100 utenfor, og oppfyller med dette kravene til fall i BVN og følgende fallkrav i Teknisk forskrift:

Dusjsone

§ 13-15 - Veiledning til annet ledd bokstav b - preaksepterte ytelse A i dusjsone

A: Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

Våtromsgulvet

§ 13-15 - Veiledning til annet ledd bokstav c - preaksepterte ytelse A for våtromsgulvet

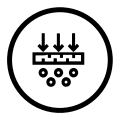
A: Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

Påstøp

Type produktsystem: PCI

Påstøp

PCI Novoment® M1 plus



Membran

Membran

Det er utført membranarbeider på våtrommet. Arbeidet er utført i hht prosjektering og er kontrollert ved bruk av sjekklister.

Type membransystem for gulv

På våtrommet er det lagt en toppmembran. Det betyr at membranen ligger rett under flisene.

Produktsystem gulv

Type produktsystem: PCI

Velg membransystem på gulvet

PCI Seccoral® 2K

Tetthetsprøving

Veggoverflate for membran

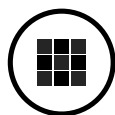
På veggene er det montert XPS-plater. Dette er en plate som består av en vanntett kerne.

Produktsystem vegg

Type produktsystem: PCI

Velg membransystem på vegg

PCI Seccoral® 2K



Flislegger

Flislegger

Det er utført flislegging på våtrommet. Arbeidet er utført i hht prosjektering og er kontrollert ved bruk av sjekklister.

Flislegging

Det har blitt lagt fliser på gulv og vegger. Utførelsen er utført i henhold til det valgte produkts beskrivelse av flislegging av gulv og vegger.

Flislim vegg

Type produktsystem: PCI

Flislim til vegg

PCI Flexmörtel® S2

Flislim gulv

Type produktsystem: PCI

Flislim til gulv

PCI Flexmörtel® S2

Fugmasse vegg

Type produktsystem: PCI

Fugemasse på vegg

PCI Nanofug® Premium

Fugemasse gulv

Type produktsystem: PCI

Fugemasse på gulv

PCI Nanofug® Premium

Silikon

Type produktsystem: PCI Silcoferm® S



Rørlegger

Rørlegger

Det er utført rørarbeider på våtrommet. Arbeidet er utført i hht prosjektering og er kontrollert ved bruk av sjekklister.

Sluk

Det har blitt montert et nytt sluk på våtrommet.

Sluk type

Det har blitt montert rennesluk på våtrommet. Monteringen er utført etter produktets anvisning.

Monteringsrekkefølge og ansvarsfordeling

Rørleggeren har hatt ansvar for å montere sluket og en eventuell forhøyningsring på riktig sted, etter riktig metode og i riktig høyde ifølge monteringsanvisning og utførelsesgrunnlag.

Rørleggeren har hatt ansvaret for å forsegle sluket med egnet lokk etter montering for å unngå at sluket og røret fylles med betong, søppel osv.

Golvleggeren/membranleggeren har kontrollert at sluket er montert i riktig høyde og i vater, at det er stabilt, og at det var klart til montering av membran.

Golvleggeren/membranleggeren monterert membran og eventuelle mansjetter/forsterkningsbånd.

Golvleggeren/membranleggeren monterert eventuelt klemringen i henhold til monteringsanvisningen for sluk med klemring.

Rørleggeren har utført en sluttkontroll av sluket når alle arbeidene er ferdigstilt, det vil si å kontrollere om det er mulig å ta opp vannlåsen, om sluket er renset, at eventuell klemring er festet riktig.

Det er montert nytt røropplegg på våtrommet. Avløpsinstallasjonen er dimensjonert og utført slik at avløpsvann kan ledes bort i takt med tilført vannmengde. Slik ivaretar man god hygiene og helse og unngår at det oppstår ulemper som lukt, støy, oversvømmelse eller skader på bygningen eller installasjonen. Arbeidet er utført etter produktets anvisning og gjeldene krav.

Type avløp

Det er valgt å bruke eksisterende avløpssystem. Avløpssystemet ble kontrollert og anset som godt. Avløpsanlegget vil ikke forringe våtrommets levetid.

Avløp til WC

Det er lagt opp avløp til wc.

Plassering avløp

Avløp til wc kommer opp fra gulv.

Avløp til servant

Det er lagt opp avløp til servant.

Type servant

Det er lagt opp avløp til enkel servant.

Plassering avløp

Avløp til servant kommer ut ifra vegg.

Avløp til vaskemaskin

Det er lagt opp avløp til vaskemaskin.

Plassering avløp

Avløp til vaskemaskin kommer ut ifra vegg.

Toalett

Det er montert vegghengt toalett med innbyggningsisterne på våtrommet.

Innbyggningsisterne

Toalettsisternen er montert utenpå veggen. Veggen er utført med tett membran bak sisternen før montering. Sisternen er kledd med materialer som er fuktbestandig. Montering har blitt gjort i henhold til produktets anvisning.

Vanntilførsel

Det har blitt lagt nye vannrør på våtrommet

Type vanntilførsel

Det har blitt lagt nye vannrør på våtrommet

Rørsystem

Det er lagt skjult rørføring, type RØR-i-RØR system på våtrommet, noe som gjør det mulig å skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Alle rørene er trekt fra et rørskap som har avrenning til våtrommet. Montasjen er utført i henhold til det valgte produktets monteringsanvisning.

Vanntilførsel WC

Det er lagt opp vanntilførsel til wc.

Vanntilførsel servant

Det er lagt opp vanntilførsel til servant.

Vanntilførsel dusj

Det er lagt opp vanntilførsel til dusj.

Vanntilførsel vaskemaskin

Det er lagt opp vanntilførsel til vaskemaskin.



Elektriker

Elektriker

Det er utført elarbeider på våtrommet. Arbeidet er utført i hht prosjektering og er kontrollert ved bruk av sjekklister.

Elektroinstallasjon

Det er utført forskjellige elektroinstallasjoner på våtrommet. Våtrommet er det rommet i boligen hvor ulykker forårsaket av elektrisitet forekommer oftest. Vi har derfor prosjektert og satt oss godt inn i de forskjellige sonene på våtrommet og hva slags kappslingsgrad som kreves av de elektriske produktene innenfor disse områdene. Alt av arbeid vedrørende elektroinstallasjoner har blitt utført av en elektriker og ettergått av en godkjent el-installatør.

Lyspunkt

Det har blitt montert Downlights på våtrommet. Utførelsen er gjort i henhold til monteringsanvisningen for produktet, og i henhold til krav og forskrifter innen el-sikkerhet.

Lysplan

Gulvvarme

Våtromsgulvet har blitt prosjektert med elektrisk gulvvarme.

Type gulvvarme

Det har blitt montert varmekabler på våtrommet. Kablene er støpt ned i gulvet og er montert i henhold til produktetsanvisning. Alt av montering er utført av en godkjent el-installasør. I sikringsskapet og i denne våtromsdokumentasjonen ligger det en samsvarserklæring for det utførte arbeidet.



Ventilasjon

Type ventilasjon

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon og våtrommets ventilasjon er tilkoblet dette og trengte ikke prosjekteres ytterligere.

Boligen oppfyller med dette byggeteknisk forskrift at blant annet baderom og andre våtrom skal ha avtrekk. De viktigste kravene er:

skifte ut lufta i rommet med tilstrekkelig luftmengde

føre luft fra rom med høyere luftkvalitet til rom med lavere krav til luftkvalitet

bygges med holdbare produkter og slik at det kan vedlikeholdes på en god måte

ikke påvirke inneklimate negativt med støy, kondens eller overoppheting

utformes slik at det bidrar til lavt energibehov



Maler

Maler

Det er utført malerarbeider på våtrommet. Arbeidet er utført i hht prosjektering og er kontrollert ved bruk av sjekklister.

Tak

Våtromstaket har blitt malt med et godkjent våtromssystem. Arbeidet er utført i henhold til produktets anvisning.

Bilder





Dokumenter



Rørlegger

[Last ned](#)

Produkter

| Fagområde | Produkt | Beskrivelse | Datablad |
|--------------------|---------------------|--|---|
| Murer/flislegger | Novoment® M1 plus | Støpemasse |  |
| Gulv/membranlegger | Pecitape® | For vanntette hjørner og kantfuger, rørgjennomføringer og gulvsluk |  |
| Tømrer | Wedi | Våtromsplate |  |
| Tømrer | 610 | Monteringslim | |
| Gulv/membranlegger | Seccoral ® 2K Rapid | Membran 2 komponent |  |
| Gulv/membranlegger | Lastogum® | Membran |  |
| Gulv/membranlegger | Gisogrund® | Primer |  |
| Tømrer | Gipsplate | Gipsplate standard 1200x2400x12,5 |  |
| Murer/flislegger | FT ® Klebemörtel | Flislim |  |
| Murer/flislegger | Nanofug® Premium | Fugemasse |  |
| Rørlegger | Sealbag sisterne | |  |
| Rørlegger | Line Tile | Rennesluk |  |
| Murer/flislegger | Flexmörtel ® S2 | Flislim |  |
| Murer/ Flislegger | Silkoferm S | Silikon |  |



| Elektroinstallatør | |
|--------------------|-----------------|
| Firma/Navn: | Elmann AS |
| Kontaktperson: | |
| Adresse: | Tvetenveien 164 |
| Postnr/Sted: | 0671 Oslo |
| Telefon: | 80033008 |
| E-post: | post@elmann.no |

| Oppdragsgiver (Kunde) | |
|-----------------------|------------------------|
| Firma/Navn: | Vinderen bad AS |
| Kontaktperson: | |
| Adresse: | Slemdalsveien 72 |
| Postnr/Sted: | 3763 |
| Telefon: | |
| E-post: | faktura@vinderenbad.no |

| Ordre | |
|--------------|-------|
| Ordrenummer: | 18971 |

| Kunde | |
|--------------|-------|
| Kundenummer: | 12540 |

| Anleggsadresse | | | |
|----------------|----------------------|------|----------------|
| Anleggssted: | | | |
| Adresse: | Bjørn bondes vei 109 | | |
| Postnr/Sted | 1253 | Oslo | Boligmappe nr: |

| Anlegg - Kontaktperson | | | |
|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|----------|
| <input type="checkbox"/> Eier | <input type="checkbox"/> Bruker | <input type="checkbox"/> Annet | Telefon: |
| Navn: | Vinderen bad AS | | E-post: |

| Anleggsbeskrivelse | | | |
|--|---|----------------------------------|-----------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nyanlegg | <input type="checkbox"/> Utvidelse | <input type="checkbox"/> Endring | Måler nr: 1000 |
| Utført iht: | <input checked="" type="checkbox"/> NEK 400 | Utg: 2014 | Type anlegg: Bolighus |
| | <input type="checkbox"/> Annet | Beskr: | |
| Arb. beskrivelse: | Nytt elektrisk anlegg på bad. | | |

Erklæring om samsvar skal i følge § 13 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anlegges levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

| Installatør/bemyndiget person: | |
|--------------------------------|------------|
| Navn: | Rune Hovde |
| Dato: | 07.11.2017 |
| Signatur: | |

Ansvarlig Montør: Mohamed El Ghaouti

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|---------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Østensjø/Lambertseter | |
| Oppdragsnr. | |
| 1009250019 | |
| Selger 1 navn | |
| Sahar Haidari | |
| Gateadresse | |
| Bjørn Bondes vei 109 | |
| Poststed | Postnr |
| OSLO | 1253 |
| 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 | 2 |
| Antall måneder | 1 |
| 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. | |

Document reference: 1009250019

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SH

1

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

| | |
|------------------|--|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Riving, fliselegging, interiør, vvs og el-arbeid. Komplette leveranse. |
| Arbeid utført av | Vinderen Bad AS |

Filer

[2NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. IM.pdf](#)

[Våtromsdokumentasjon Bjørn Bondes vei 109.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

| | |
|-------------|--------------------------------|
| Beskrivelse | Smøremembran iht. forskrifter. |
|-------------|--------------------------------|

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 | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | lfb. renovering av bad |
| Arbeid utført av | Vinderen Bad AS |

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

| | |
|-------------|---|
| Beskrivelse | På rommet uten varme ble det oppdaget veldig små flekker av noe som ser ut som muggsopp. Det ble vasket vekk, og var trolig pga. esker plassert tett inntil veggen. |
|-------------|---|

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

Nei Ja

| | |
|-------------|------------------------------|
| Beskrivelse | På badet for flere år siden. |
|-------------|------------------------------|

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

| | |
|------------------|---------------------|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Skiftet ventilasjon |
| Arbeid utført av | Kolbotn Elektro AS |

Filer

[1Samsvarserklæring.pdf](#)

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

Nei Ja

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 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
- 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
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling
 År
 Verdi
- Filer
- 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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Sahar Haidari | d3cf45b46dc9ba5ce4b0fb3 b058fa950db58705a | 17.03.2025 21:20:47 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1009250019

- 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>

Skjøren & Partners AS
Aktiv avd. Østensjø/Lambertseter v/Eivind Braastad
Østensjøveien 79, 0667 OSLO
E-post: eivind.braastad@aktiv.no

8354287

503/1100

06.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 06.03.2025.

Boligselskap: 503 Søndre Åsgården Borettslag
Organisasjonsnr: 948.807.661
Andelseier: Masoom Haidari Ahmed Haidari (bo)
Leieobjektnr: 1100
Adresse: Bjørn Bondes Vei 109, 1253 OSLO
Andelsnummer: 100
Borettsinnskudd: kr 223.900,-
Hjemmeside: <http://sondreasgarden.herborvi.no>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 86139296.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- 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.
- Borettslaget planlegger større vedlikeholdsarbeid og har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan
- Energiavregning: Ja (varmeregnskap leveres av Ista med avregning pr 01.07.)
- Individuell avregning for varme og varmtvann
- Garasjer følger leiligheten: Ja, dersom leiligheten har garasje plass.
- Garasjene følger leiligheten ved salg eller overdragelse av denne, men kan også omsettes separat. Det kan ikke noteres noe som helst pantekrav knyttet til garasjeobjektet via OBOS. Så vel megler som avdeling forkjøp må være oppmerksom på at garasjen må overføres i forbindelse med salg.
- De som er interessert i å kjøpe/selge garasje kan henvende seg til styret.
- Andre eventuelle merknader:
 - - Retningslinjer for påbygg
 - Det er utarbeidet en samlet plan for utbygging. Informasjon om utbyggingsmuligheter kan fås ved henvendelse til styret. Andelseiere som har bygget ut har selv ansvar for bygningsmessige feil/mangler i tilknytning til tilbygget.
 - - Kjøkkenventilator er andelseiers ansvar.

Selskapets totale lån og vilkår:

| Lånenr | Type | Restsaldo | Restløpetid | Term pr. år | Avdr.frihet til og med | Type rente | Rente |
|------------------------|------|-----------|-------------|----------------|---------------------------|---------------|-------|
| * OBBK01-98207919527 A | | 812.264,- | 5 år 10 md. | 12 | | Flyt | 6,14% |
| * OBOS02-98207953083 A | | 786.827,- | 6 år 5 md. | 12 | | Flyt | 6,14% |

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:**Felleskostnader:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.224,- pr. md.

Herav:

| | |
|---------------------|---------|
| Felleskostnader | 5.103,- |
| A konto oppv/v.vann | 1.598,- |
| Kabel-tv | 523,- |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

| Ligningsverdi fås på ligningskontoret | Innberetnings- pliktige inntekter | Fradragsberettigede kostnader | Annen formue | Gjeld |
|--|--------------------------------------|----------------------------------|--------------|---------|
| | 1.956,- | 826,- | 31.760,- | 7.418,- |

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

| Lånenummer | Restsaldo | Kapital- kostnader |
|----------------------|-----------|-----------------------|
| * OBBK01-98207919527 | 3.644,- | 63,- |
| * OBOS02-98207953083 | 3.529,- | 56,- |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 8.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2025

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Daniel Walter tlf.23 16 51 08 ev. pr. e-post: daniel.walter@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Tore Beitveit Nordåsveien 96, 1251 OSLO, e-post: tore@beitveit.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

| | | |
|---|----|---------|
| Eierskiftegebyr | kr | 6.570,- |
| Innmelding i OBOS | kr | 500,- |
| Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett | kr | 8.212,- |

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

HUSORDENSREGLER FOR SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

Vedtatt 26.01.89

med endringer den 28.04.93, 27.04.98, 22.04.02, 28.04.04, 27.04.05, 25.04.06, 22.04.09, 21.04.10, 24.04.14, 24.04.17, 12.04.18 og 19.04.21.

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

1. HENSIKT

- 1.1 Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Beboere skal vise nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.
- 1.2 Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.
- 1.3 Husordensreglene kommer i tillegg til Borettsloven og de til enhver tid gjeldende vedtekter. Husordensreglene er vedtatt i generalforsamling.

2. RO

- 2.1 Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.
- 2.2 Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00 alle dager. Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.
- 2.3 Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal på hverdager og lørdager være avsluttet innen kl. 21.00, og er ikke tillatt på søndager og helligdager.
- 2.4 Utgangsdører i blokker og dører til fellesboder og loft skal alltid holdes låst.

2.5 Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene i blokkene.

3. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

3.1 Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og ganger.

3.2 Felles oppholdsarealer ute og inne er til felles benyttelse. Alle må ta hensyn til naboer og unngå å støye unødvendig eller utøve aktivitet som kan være til sjenanse for naboer.

3.3 Det kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, varme (radiatorer), avløp eller elektrisitet dersom arbeidene påvirker fellesanlegg, eller kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Følgende endringer skal godkjennes av styret:

- oppføring av pipe
- ombygging av ventilasjonsanlegg/kjøkkenhette
- bruksendring (for eksempel fra bod til oppholdsrom)
- flytting/riving av bærevegger (disse endringer må også meldes til plan- og bygningsetaten)
- omlegging av vann og avløp
- omlegging/inngrep i fjernvarmeanlegget

Arbeid på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer. Våtromsrehabilitering skal skje etter borettslagets retningslinjer. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer. Multinett AS skal kontaktes når det er behov for å gjøre endringer i antennekontaktene for kabel-TV-anlegget.

3.4 Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen kjøkkenventilator. Kun ventilator som har styringsenhet for ekstern viftemotor kan benyttes. Vedlikehold av ekstern viftemotor er borettslagets ansvar, men andelseier plikter likevel å melde fra til styret hvis viftemotoren stopper. Det er ikke tillatt å montere elektrisk avtrekksvifte fra bad tilknyttet borettslagets avtrekksystem. Borettslaget har eget avtrekksystem og det skal derfor kun monteres kanalventil på bad. Avtrekksystemet på badene styres fra kjøkkenviften.

3.5 Oppvask- og vaskemaskin skal bare kobles til kaldtvannskran.

3.6 Installasjon av ovn/peis skal meldes til brann- og feiervesenet. Styret skal godkjenne oppføring av pipe.

3.7 Ved maling/beisning av fasade skal kun godkjente farger brukes. Avgjørelser som gjelder hvilke farger som skal benyttes på borettslagets bygninger tas av styret. Styret kan gi andelseierne pålegg om at tilbygg, uteboder, skillevegger og gjerder skal males i de godkjente fargekodene.

- 3.8 Andelseier som disponerer hageparsell, kan når tillatelse er innhentet skriftlig fra styret og berørte naboer, etablere gjerde, hekker og trær. Det er ikke tillatt å utvide grensene for sitt uteareal utover det som tidligere er bestemt. Det er heller ikke tillatt å sette opp faste installasjoner utenfor tomt uten at skriftlig tillatelse fra styret er innhentet. Den enkelte borettslatter plikter selv å holde rede for hvor grensene for sine utearealer går.
- 3.9 Andelseier er ansvarlig for å vedlikeholde leilighetens utenomhusarealer. Følgende retningslinjer gjelder:
- Høyde for hekker i hageparseller til blokkleiligheter skal ikke overstige 2 meter.
 - Trær i hageparseller til blokkleiligheter skal ikke være høyere enn etasjeskillet mellom 1 og 2. etasje, en maksimal høyde på 2 meter og 50 centimeter.
 - Høyden for hekker i hageparseller til rekkehus skal ikke overstige 2 meter.
 - Trær i hageparseller til rekkehus, med unntak av furutrær, skal ikke være høyere enn opp til husets takrenne, maksimalt 5 meter.
 - Gjerder skal ikke være høyere enn 90 cm.
 - Hagen skal ikke brukes som lagringsplass for skrot. Styret kan gi pålegg om nødvendig vedlikehold og utbedringer.
- 3.10 I vinterhalvåret skal man ikke slå av samtlige radiatorer samtidig.
- 3.11 Ved vannskader eller andre skader skal andelseieren umiddelbart melde skaden til styret.
- 3.12 Avfallscontainerne i søppelbodene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander skal kastes i egne beholdere for dette formålet. Det skal ikke settes avfall utenfor søppelbodene. Nærmeste gjenbruksstasjon for levering av større avfall er Grønmo gjenbruksstasjon.
- 3.13 Det er ikke tillatt å grille med ved eller kull på verandaer og balkonger. Brannsikkerhet skal ivaretas.
- 3.14 Postkasser og ringeklokker skal fremstå med et helhetlig uttrykk og det skal bare benyttes skilt i samsvar med retningslinjer fra styret.
- 3.15 Parabolantennener og andre typer TV-antennener er ikke tillatt å montere på balkonger, på vegger, i haver eller i borettslagets fellesarealer.
- 3.16 Borettslaget er ansvarlig for anskaffelse av lovpålagt brannvernustyr til alle boenheter. Brannvernustyr (røykvarslere og pulverapparater) er utlevert til alle andeler. Andelseier er pliktig til å montere utlevert brannvernustyr i egen bolig, samt å påse at dette holdes i orden. Andelseier plikter overfor borettslaget å vise frem brannvernustyret til periodisk kontroll. Brannvernustyret som borettslaget har anskaffet skal følge boligen ved overdragelse/salg av boligen.
- 3.17 Ved eierskifte, plikter den som selger boligen å bestille avlesning av målere for varme og varmtvann. Avlesning skal skje på overtakelsesdato.

4. DYREHOLD

- 4.1 Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- a. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- b. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- c. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
- d. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntareal med videre.

Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

5. KJØRING/PARKERING

- 5.1 Kjøring og parkering av motorkjøretøyer er forbudt på borettslagets gangveier. Unntatt: Spesielt nødvendig kjøring, legebesøk, besøk av uføre og transport av spesielt tunge kolli. Kjøretøy må fjernes umiddelbart og maks. 15 min. etter oppdrag.
- 5.2 Parkering av motorkjøretøyer i egen hage, boder eller inngangsparti er ikke tillatt.
- 5.3 Ved nødvendig kjøring, bruk gangfart av hensyn til lekende barn. (Gangfart er maks. 10 km/t.). Det er forbudt å la motoren gå på tomgang i borettslagets område.
- 5.4 Parkeringsplassen skal ikke brukes til hensetting av bilvrak og annet søppel. Parkering av uregistrert kjøretøy er kun tillatt etter skriftlig godkjenning fra styret.
- 5.5 Omfattende reparasjoner og vask av motorkjøretøyer er ikke tillatt på parkeringsplasser, på fellesområder eller på andelseiers tomt.
- 5.6 Det er montert felles infrastruktur for lading av elbil i garasjer som håndterer laststyring slik at alle som ønsker å lade får lade uten at strømmettet overbelastes. Det er ikke tillatt å lade elbil i garasjer på annen måte enn ved bruk av «smarte» Zaptec-ladere som er koblet til felles infrastruktur. Styret skal involveres når private ladestasjoner skal monteres og montering skal kun utføres av elektromontør som borettslaget har serviceavtale med.

6. DIVERSE

- 6.1 Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan løses på den måten gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.
- 6.2 Alle saker som ønskes behandlet av styret må inngis skriftlig. Muntlige klager/henvendelser blir ikke behandlet. Det samme gjelder anonyme henvendelser.

7. ENDRINGER OG TOLKNINGER

- 7.1 Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endringer skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endringer av reglene må sendes styret innen den frist som styret setter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.
- 7.2 Styret gis fullmakt til å gjøre redaksjonelle endringer i disse husordensregler. Dette være seg skrivefeil og setningsoppbygging, slik at dokumentet får en helhetlig profil. Dette forutsatt at intensjonen i punktene ikke endres.

SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede som holder ____ hund(er) ____ katt(er) ____ andre husdyr* forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1.

Hunden(e)/katten(e)/andre husdyr* som går ute **skal** føres i bånd innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser overfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tiden det er båndtvang.

2.

Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mine husdyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skrapet på dører, karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt (mine)* dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener o.l.

3.

Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret(dyrene)* fra leiligheten. Hvis ikke minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør borettslagets styre etter forhandlinger med partene hvorvidt klage er berettiget.

Denne erklæringen betraktes som en del av forpliktelsene overfor borettslaget, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold. Forøvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamling til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Oslo, den

.....
andelseier

.....
Adresse

.....
leilighetsnummer

* Stryk det som ikke passer. Fyll inn antall og event. korriger antall/flertallsformuleringene i teksten

LEIEAVTALE
FOR GARASJE I SØNDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

Utleier: Søndre Åsgården Borettslag

Leier: NAVN
ADRESSE, POSTNR Oslo
Garasje nr.: XX
Leil.nr. XXXX

§ 1 - Bruken av garasjer

Garasjen skal brukes til bilparkering.

§ 2 - Leiesummen

Leien skal dekke garasjeanleggets driftsutgifter såsom faste avgifter, skatter, forsikringer, vedlikehold o.l.

Det føres eget underregnskap i borettslaget for garasjeanlegget. Den månedlige leie er fastsatt til kr 150,- pr.d.d og kan reguleres hvert år i forhold til de faktiske driftskostnader. Leien skal også dekke en avsetning til fremtidig vedlikehold. Ettersom leieren har betalt garasjens produksjonskostnad fullt ut, skal leien ikke inneholde noe bidrag til borettslaget for garasjens verdi.

§ 3 - Leieforholdets varighet

Leieforholdet er uoppsigelig fra både utleier og leiers side. Ved overdragelse av leilighet, skal garasjen følge leiligheten. Dog kan garasjen overdras til en annen andelseier i borettslaget.

§ 4 - Fremleie

Fremleie skal bare skje til andelseiere i borettslaget. Dersom ingen av beboerne i borettslaget er interessert kan fremleie til utenforstående finne sted for tidsrom begrenset til 6 mndr. av gangen.

§ 5 - Leierens plikter

Leieren plikter å behandle garasjen med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de vanlige ordensregler som ellers gjelder i borettslaget. Han må erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleier eller andre han har gitt adgang til garasjen.

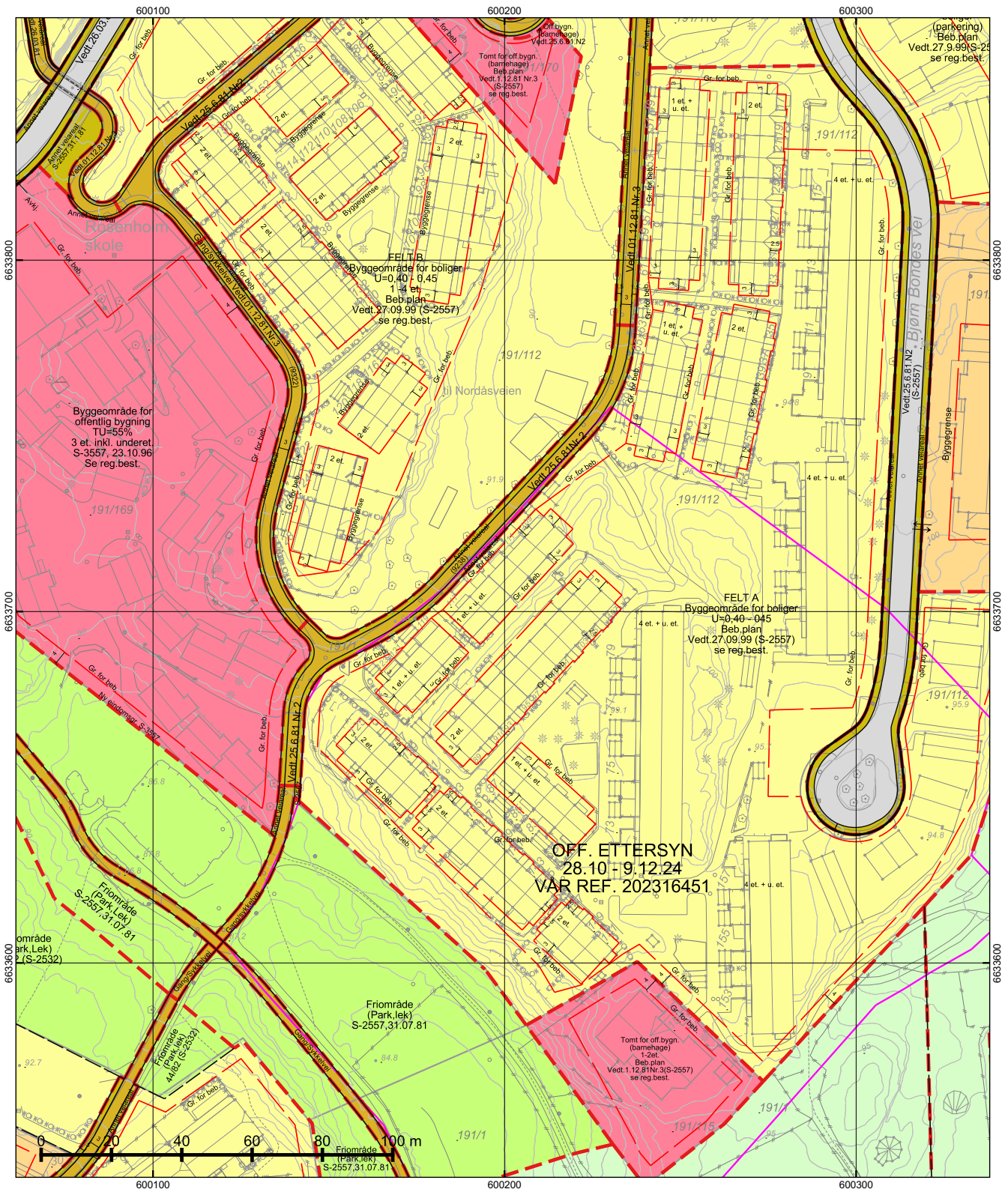
§ 6

Denne leieavtalen inngår som en del av borettslagets ordinære husleiekontrakter og ordensregler.

Oslo,

Andelseier/Andelseierne

Borettslaget v/OBOS



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 06.03.2025
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

| Reguleringskart | |
|---|--------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. | |
| PlottID/Best.nr: 327646/ 86507032 | Deres ref.: 13376/ EIBR@MSAKTV |
| Adresse: BJØRN BONDES VEI 109 | Kommentar: |
| Gnr/Bnr: 191/112 | |

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

| | |
|---|--|
|  | 21 - Jordbruk |
|  | 40 - Friområde/park |
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg |
|  | 120 - Forretning m.tilh.anlegg |
|  | 140 - Bolig/forr./kontor |
|  | 149 - Offentlig/allmennyttig |
|  | 162 - Skole m.tilh.anlegg |
|  | 168 - Barnehage m.tilh.anlegg |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn |
|  | 311 - Annet veiareal |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei |
|  | 311 - Annet veiareal |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei |
|  | 324 - Veigrunn under bru |
|  | 913 - Formålvavgrensning |
|  | 930 - Reguleringslinje |
|  | Formålgrense |
|  | Foreløpig plan |
|  | Plangrense (gammel lov) |
|  | Grense for bebyggelse |
|  | Byggegrense |
|  | Bygningens avgrensning i beb. plan |
|  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) |
|  | Inn-/utkjøring |



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Bjørn Bondes vei 109
1253 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Danyal Razzaq

Telefon: 919 22 699
E-post: danyal.razzaq@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre