



aktiv.

Otto Sogns vei 4, 0681 OSLO

**Meget pen 4-roms toppleilighet i
4.etg med effektiv planløsning |
balkong på ca. 5,4 m² og 2
kjellerboder!**



Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Eivind Braastad

Mobil 986 30 821

E-post eivind.braastad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 786 000,-
Omkostn.: Kr 9 221,-
Total ink omk.: Kr 4 995 221,-
Felleskostn.: Kr 7 951,-
Selger: Mona Bjørklund Jørgensen
Odd Jørgensen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 73/84 kvm
Tomtstr.: 16.737 m²
Soverom: 3
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 148, bnr. 336
Andelsnr.: 140
Oppdragsnr.: 1009240086

Meget pen 4-roms toppleilighet i 4.etg med effektiv planløsning.

Leiligheten ligger i 4.etg i rolig og velholdt brl. i et populært boligområde på Manglerud/Rognerud, med kort avstand til T-bane og bussforbindelser, samt barnehager og skoler. Fra stuen er det utgang til en solfylt balkong på 5,4 m². Godt lydisolert leilighet i et stille, rolig og veldrevet borettslag. Området har kort vei til et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud, med nærhet til Manglerud, Bryn- og Lambertseter senter, samt nærhet til fiskevann og fine tur- og friluftsområder på Ekeberg og i Svartdalsskogen.

- Innglassert balkong på ca 5,4m² med markise og persienner.
- Lys og romslig planløsning
- Nytt bad rehabilitert i regi av borettslaget i 2021
- Moderne kjøkken
- 3 romslig soverom med garderobe
- 3-lags vinduer fra 2022
- 2 kjellerboder



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	55
Budskjema	80

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 6 m²

BRA totalt: 84 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Kjellerbod 1, Kjellerbod 2

4. etasje

BRA-i: 73 m² Entré, toalettrom, bad, 3 soverom, kjøkken og stue.

BRA-b: 6 m² Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Det foreligger byggetegning datert 20.01.1961, samt byggetegning datert 23.08.1999

(nye balkonger). Opprinnelig 3-roms

leilighet som er omgjort til 4-roms leilighet. Opprinnelig byggemeldt "kott" er innlemmet

i bad/wc (badet er utvidet). Opprinnelig "kjøkken" er i dag et lite soverom og kjøkken.

Det bemerkes at det minste soverommet er under anbefalt størrelse for soverom. For

boenhet anbefales et minste areal på 7 m² for rom for varig opphold. Soverommet er

målt til 4,8 m²

2 kjellerboder på ca. 2,7 m² og 2,8 m² (BRA-e).

Innglasset balkong på ca. 5,4 m² (BRA-b). For innglasset balkong medregnes yttervegg

mellom bolig og balkong, utgjør totalt ca. 6 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

16.737 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for borettslaget på ca. 16.737 m² opparbeidet med gressplen og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, samt sittegrupper og lekearealer. Asfaltert adkomst og internveier.

Beliggenhet

Borrettslagsleilighet med balkong og peis, beliggende på Manglerud. Attraktivt og populært boligområde med nærhet til offentlig kommunikasjon, Østensjøvannet, daglige servicetilbud, skoler og barnehager. Et flott sted å bo for deg som ønsker en rolig tilværelse i nærheten av grønne friarealer, men samtidig kort vei til Oslo sentrum.

Adkomst

offentlig adkomst.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i det vesentligste av boligblokker samt noe småhusbebyggelse. Rognerud Borettslag består av 177 andelsleiligheter.

Bygningssakkyndig

Kim Edvard Johansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Lavblokk over 4 etasjer og kjeller oppført i 1963. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn.

I kjeller er det kjellergulv og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger er i betong.

Yttervegger i murverk/teglstein utvendig isolert, kledd med fasadeplater og pusset/malt. Innvendig utfyllende trebindingsverk, plateslått. Flat takkonstruksjon antatt teknet med asfaltbelegg/takpapp. Detaljer rundt tak utformet som mansardtak kledd med beslag. Taket ble kun besiktiget fra bakkenivå.

Adkomst til leiligheten via felles oppgang med vindusfelter, malte flater og trapper/repos i betong med terrazzo. Vinduene består av malte trevinduer med 2-lags glass fra 2022. Brann- og lydklassifisert entredør med sikkerhetslås og kikkehull fra 1989 (Swedoor, B30/35db). Malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2022. Utgang fra stue til sydvendt innglasset balkong ca. 5,4 m². Balkongdekke i betong belagt med trefliser e.l. Ståltrekkverk med plater og glassfelt. Innglassing med skyvbare glassfelter. Sidefelt i endevegg med glassbyggerstein. Det er montert utelampe og stikk-/strømuttak. Det

er elektriske solmarkiser på stuevinduer.

Innhold

4.etg:

Entré, toalettrom, bad, 3 soverom, kjøkken og stue med utgang til innglasset balkong på ca. 5,4 m².
2 kjellerboder.

Standard

Andelsleilighet i toppetasje i lavblokk oppført i 1963. Datidens byggeregler og forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 4.etg og består av entré, toalettrom, bad, 3 soverom, kjøkken og stue med utgang til innglasset balkong på ca. 5,4 m². I tillegg disponerer boligen 2 kjellerboder på ca. 2,7 m² og 2,8 m². Leiligheten holder god standard og fremstår normalt vedlikeholdt. Vedlikehold og standardheving i senere tid.

Innvendig:

Gulv: 1-stav eikeparkett i entré, kjøkken, stue og i alle tre soverom. Vegger: Hovedsakelig malte plater og malt puss/betong (slette flater). Kontrastvegg med lys skifer i stue. Himlinger: Nedsenkede himlinger med malte plater og downlights i alle rom. Det går pipeløp gjennom leiligheten. Det er ikke montert peis. Hvite 3- og 4-speils formpressede innerdører (lettdører). Malte karmen og dørgerikter. Frittstående garderobeskap med speildører i entré. Frittstående garderobeskap med mørke laminerte fronter i soverom 1. Frittstående garderobeskap med hvite profilerte fronter og speildører i soverom 2 (hovedsoverom).

Utvendig:

Lavblokk over 4 etasjer og kjeller oppført i 1963. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt kjellergulv og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk/teglstein utvendig isolert, kledd med fasadeplater og pusset/malt. Innvendig utfyllende trebindingsverk, plateslått. Flat takkonstruksjon antatt teknet med asfaltbelegg/takpapp. Detaljer rundt tak utformet som mansardtak kledd med beslag. Taket ble kun besøkt fra bakkenivå. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med vindusfelter, malte flater og trapper/repos i betong med terrazzo. Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2022. Brann- og lydklassifisert entredør med sikkerhetslås og kikkehull fra 1989 (Swedoor, B30/35db). Malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2022. Utgang fra stue til sydvendt innglasset balkong ca. 5,4 m². Balkongdekke i betong belagt med trefliser e.l. Stålrekkverk med plater og glassfelt. Innglassing med skyvbare glassfelter. Sidefelt i endevegg med glassbyggerstein. Det er montert utelampe og stikk-/strømuttak. Elektriske solmarkiser på stuevinduer

Våtrom:

Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2021. Flislagt gulv med varmekabler,

vegger kledd med fliser og himling med malte plater og downlights. Høyskap og servantinnredning med profilerte laminerte fronter i imitert tre, heldekkende porselenservant, sort ettgreps servantarmatur og rundt speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbar rett glassdør, samt sort dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel (søyle). Vannrør av forniklet kobber og skjult røranlegg.

Kjøkken:

HTH kjøkkeninnredning fra 2015 - ombygget og delvis fornyet i 2020. Overskap med hvite glatte fronter og benkeskap med mørke laminerte fronter i imitert tre. Hvite laminerte benkeplater, nedfelt oppvaskkum i kompositt og sort ettgreps kjøkkenarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk (2022), samt benkebelysning og 2 stk stikkontakter oppunder overskap. Kjøkkenventilator med sort skråstilt glassfront og kullfilter. Siemens integrert oppvaskmaskin og mikrobølgeovn, samt Samsung integrert induksjonstopp og stekeovn. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap i nisje. Det er montert komfyrvakt og sensorledning tilkoblet waterguard (lekkasjevarsler).

Spesialrom:

Toalettrommet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2021. Flislagt gulv og varmekabler, fliskledd vegg og himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget systerne med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med laminert front i imitert tre, porselenservant, sort ettgreps servantarmatur og speil. Vannfordelerskap avsatt i vegg over toalett med overløp til gulv/sluk. Vannrør i forniklet kobber, avløpsrør i plast og plastsluk med klemring. Synlig membran under klemring i sluk, samt membran oppbrett ved terskel. Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

Tekniske innstallasjoner:

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvannsbereder i kjeller. Vannrør av forniklet kobber og plast type rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Fordelerskapet er lokalisert i toalettrom. Hoved-/stoppekran lokalisert i fordelerskap. Innvendige avløpsrør i pvc/plast. Hovedstrekk i pvc/plast. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via veggventiler og spalteventiler i vinduer. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt varmekabler i toalettrom og på bad. Downlights i alle rom. Tvog internett tilknytning. Dørtelefon/porttelefon med åpner. 230 V IT systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent el-anlegg. Delvis jordet og delvis ujordet anlegg. Sikringskap lokalisert i felles oppgang: 40 A overbelastningsvern, digital strømmåler og 11 fordelingskurser med jordfeilautomater. Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Følgende har fått TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Følgende har fått TG2:

Utvendig > Dører
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Ventilasjon
Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Spesialrom > 4.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruks

Følgende har fått TG IU:
Utvendig > Andre utvendige forhold
Innvendig > Pipe og ildsted
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner
Tekniske installasjoner > Varmesentral

Innbo og løsøre

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

Lysekrone, kjøleskap og skap på hovedsoverom medfølger ikke leiligheten ved salg.

Hvitevarer

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

Parkering

Det er mulig å leie biloppstillingsplass og garasje plass i borettslaget, disse tildeles etter ventelister. Det er etablert egne plasser for lading av elbil. Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6648030

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovn.

Info strømforbruk

Beregnet normert energibruk pr m²/år 353 kWh

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 200 000

Formuesverdi primær

Kr 1 212 659

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 608 103

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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

Varmtvann (beregnes etter forbruk akonto), nedbetaling av andel fellesgjeld, kabel-tv, balkongtillegg, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring m.m

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 951

Andel Fellesgjeld

Kr 786 000

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

01.08.2024

Andel fellesformue

Kr 29 940

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Rognerud Borettslag

Organisasjonsnummer

950390158

Andelsnummer

140

Om borettslaget

Borettslaget består av 177 andelsleiligheter. Rognerud Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950390158, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Rognerud Borettslag har ingen ansatte. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr. OBBK01-98207615994, restgjeld 3.323.500,-, restløpetid 22 år 10 md. Flytende rente 5,45% p.t.

Lånenr. OBOS02-98207922617, restgjeld 68.660.020,-, restløpetid 27 år 6 md. Flytende rente 5,45% p.t.

Lånenr. OBOS03-98207998672, restgjeld 60.065.219,-, restløpetid 27 år 6 md. Flytende rente 5,45% p.t.

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 kjøp 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.

Styregodkjennelse

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

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

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde hund eller katt i borettslaget uten samtykke fra styret. Hund og katt i pensjon er heller ikke tillatt uten tillatelse. Søknad om dyrehold sendes til styret (skjema fås ved henvendelse til styret), dersom man ønsker å anskaffe hund eller katt. Styret innhenter deretter uttalelser fra aktuelle beboere/andelseiere, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger. Disse uttalelsene er konfidensielle og er kun for styrets behandling av søknaden. Tillatelse vil bli gitt dersom det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Svar på søknaden kan forventes innen 4 uker. Det må opprettes en dyreholdsavtale med styret.

Ved ebt. dyrehold gjelder følgende:

1. 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. Dyr må ikke luftes på borettslagets områder.

2. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 148, bruksnummer 336 i Oslo kommune. Andelsnr. 140 i Rognerud Borettslag med orgnr. 950390158

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.11.1964.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Regulert til bolig.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

4 200 000 (Prisantydning)

786 000 (Andel av fellesgjeld)

4 986 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 221 (Omkostninger totalt)

16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 221 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 995 221 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 002 421 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 005 221 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 221

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.

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12900,- oppgjørshonorar kr 7900,- og visninger kr 3000,- per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

07.10.2024



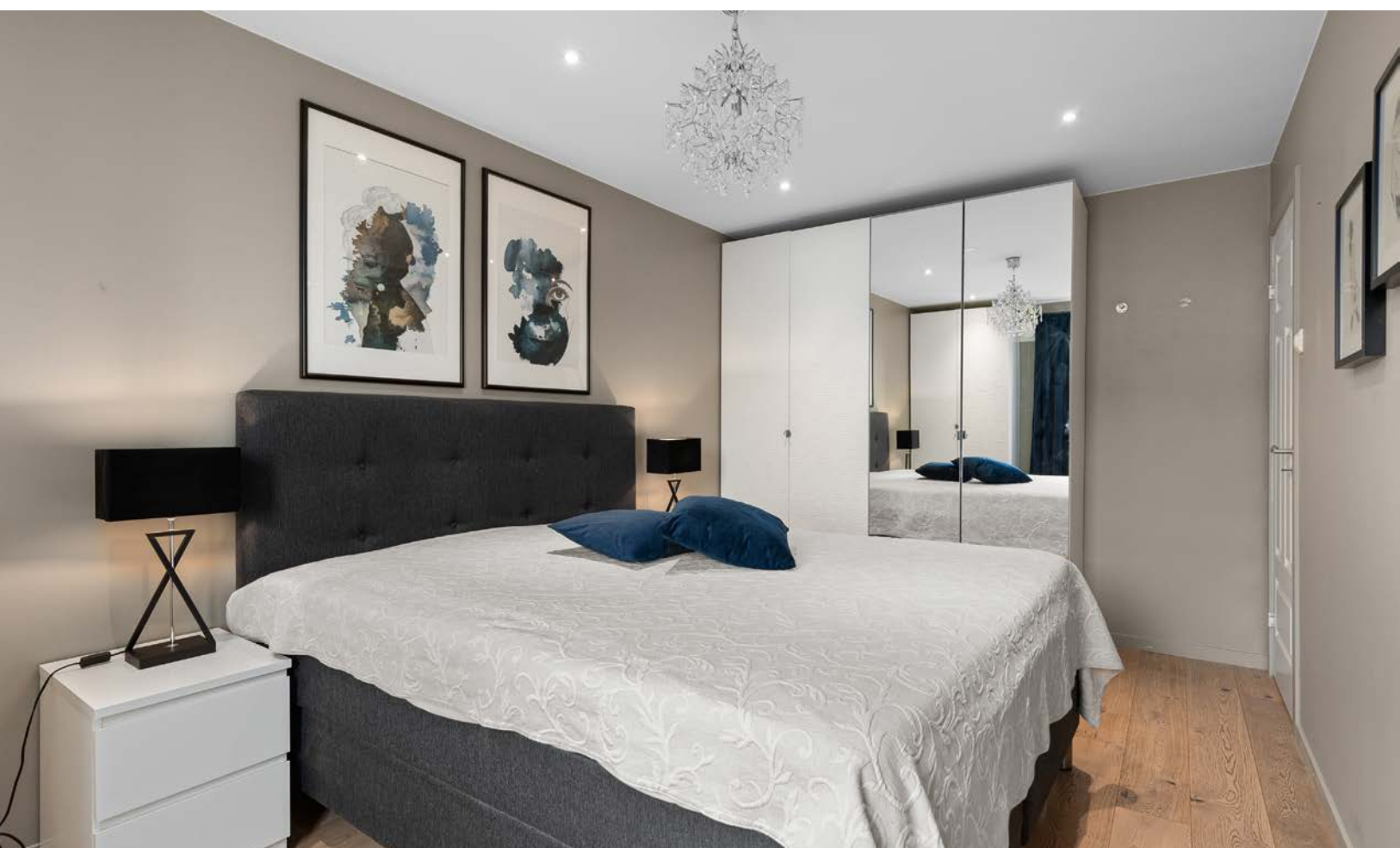


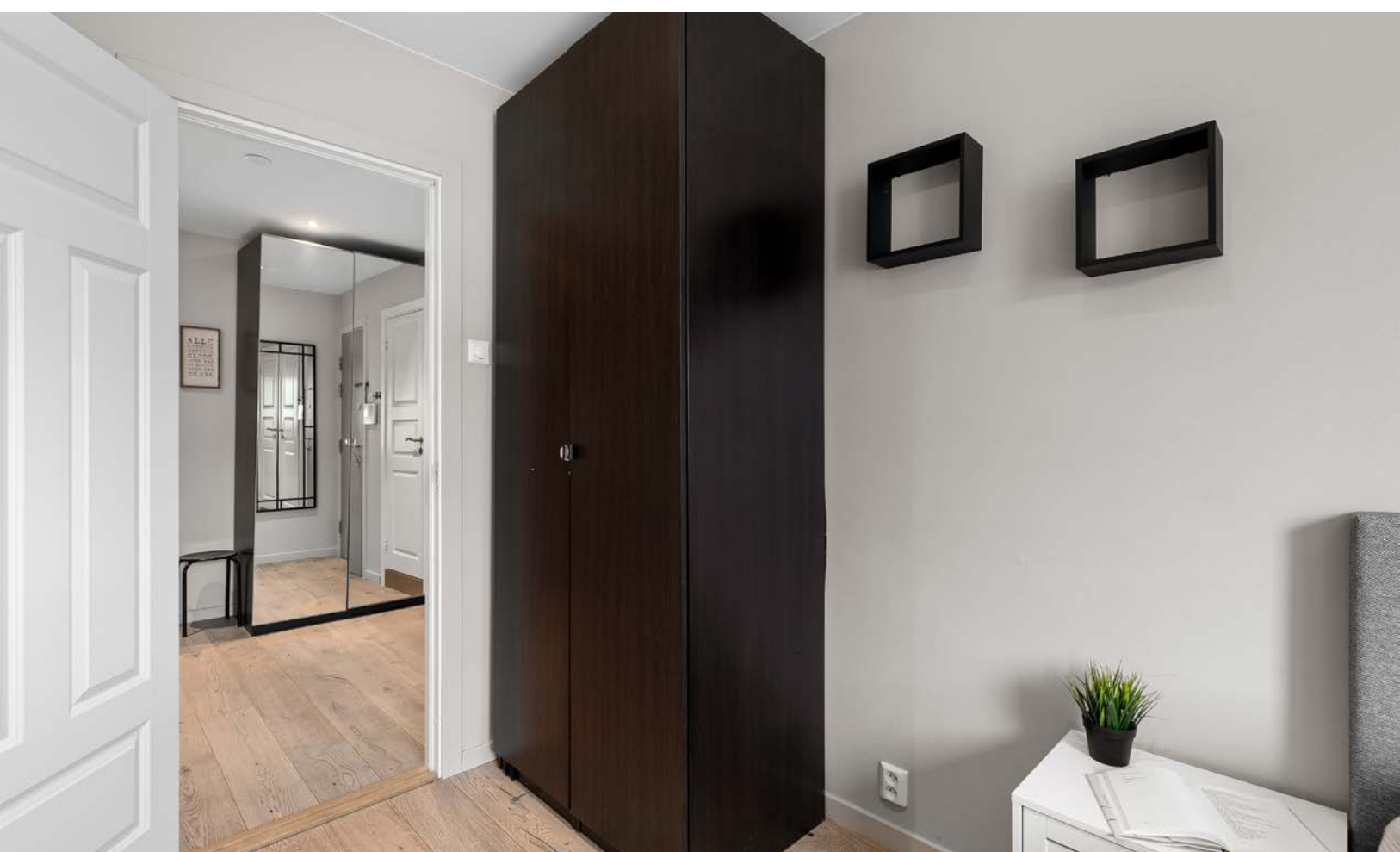












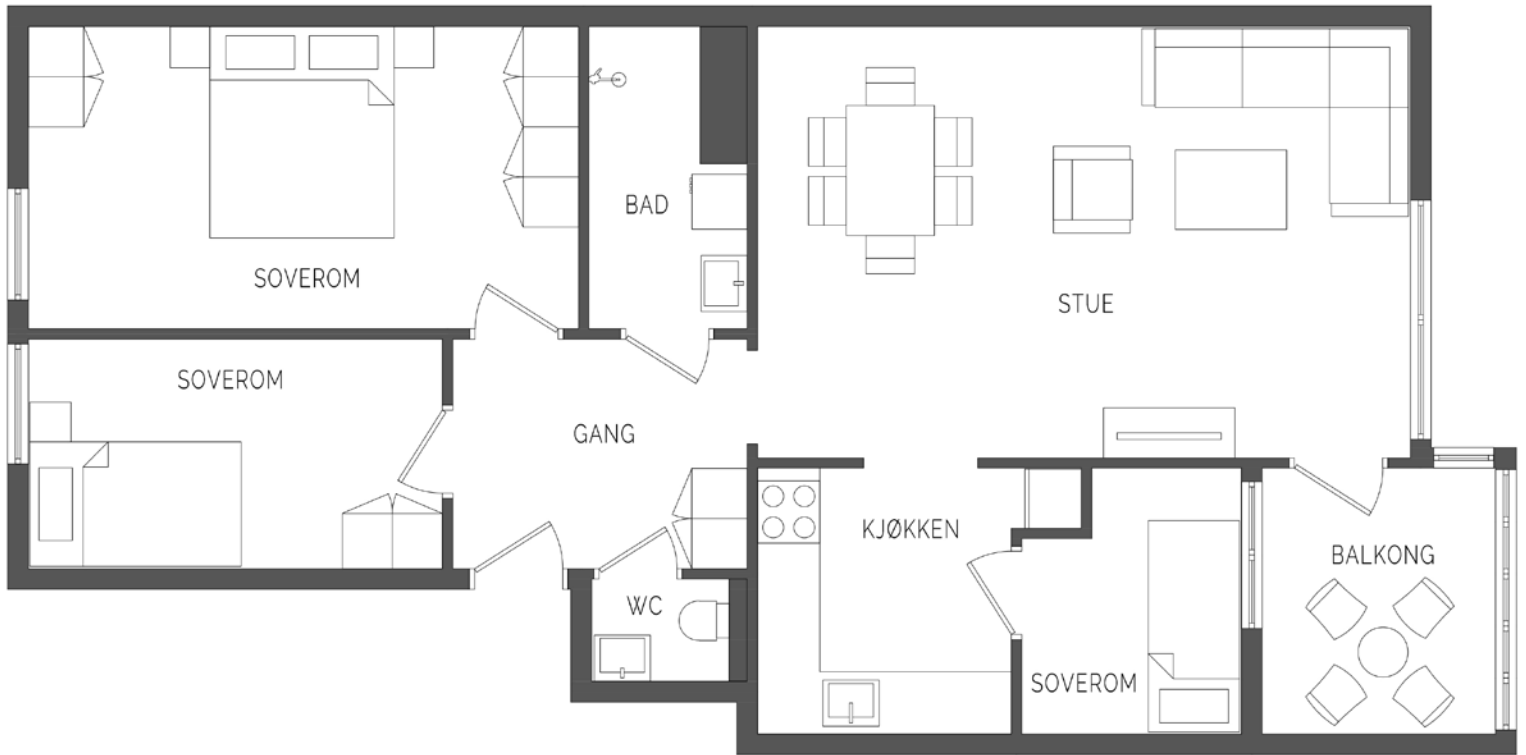














Vedlegg

Tilstandsrapport

- Andelsleilighet
- 📍 Otto Sogns vei 4, 0681 OSLO
- 📖 OSLO kommune
- # gnr. 148, bnr. 336
- # Andelsnummer 140

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 22.08.2024

Rapportdato: 25.08.2024

Oppdragsnr.: 13372-3892

Referansenummer: WY6808

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i toppetasje i lavblokk oppført i 1963. Datidens byggregler og forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 4.etg og består av entré, toalettrom, bad, 3 soverom, kjøkken og stue med utgang til innglasset balkong på ca. 5,4 m². I tillegg disponerer boligen 2 kjellerboder på ca. 2,7 m² og 2,8 m².

Leiligheten holder god standard og fremstår normalt vedlikeholdt. Vedlikehold og standardheving i senere tid:

2022: Fasader ble pusset opp
2022: Utskiftning av vinduer og balkongdør
2022: Nye elektriske solmarkiser på stuevindu
2022: Montert fliser over kjøkkenbenk
2021: Bad og toalettrom ble rehabilitert i regi av borettslaget (utført av Sans Bygg AS)
2021: Oppgradert røranlegg ifm. våtromsrehabilitering (utført av Trygg VVS AS)
2021: Elarbeid ifm. våtromsrehabilitering (utført av Trygg Elektro, samsvarserklæring foreligger)
2020: Tilsyn av elektriske anlegget (utført av Elvia, sak avsluttet - saksnr. 5159698)
2015-2020: Leiligheten ble pusset opp med bla- 1-stav eikeparkett, overflatebehandling av vegger og himlinger, skiferstein på stuevegg, nye innerdører, nye garderoderomeskap og panelovner m.m)
2015-2020: Satt inn HTH kjøkken i 2015, samt ombygget og delvis fornyet innredningen i 2020

Vedlikeholdshistorikk er hentet fra tidligere salgsoppgave og opplysninger gitt av selger.

Andelsleilighet - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Lavblokk over 4 etasjer og kjeller oppført i 1963. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt kjellergulv og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk/teglstein utvendig isolert, kledd med fasadeplater og pusset/malt. Innvendig utfyllende trebindingsverk, plateslått. Flat takkonstruksjon antatt teknet med asfaltbelegg/takpapp. Detaljer rundt tak utformet som mansardtak kledd med beslag. Taket ble kun besiktiget fra bakkenivå. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med vindusfelter, malte flater og trapper/repos i betong med terrazzo. Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2022. Brann- og lydklassifisert entredør med sikkerhetslås og kikk hull fra 1989 (Swedoor, B30/35db). Malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2022. Utgang fra stue til sydvendt innglasset balkong ca. 5,4 m². Balkongdekke i betong belagt med trefliser e.l. Ståltrekkverk med plater og glassfelt. Innglassing med skyvbare glassfelter. Sidefelt i endevegg med glassbyggerstein. Det er montert utelampe og stikk-/strømuttak. Elektriske solmarkiser på stuevinduer.

[Gå til side](#)

INNENDIG

Gulv: 1-stav eikeparkett i entré, kjøkken, stue og i alle tre soverom. Vegger: Hovedsakelig malte plater og malt puss/betong (slette flater). Kontrastvegg med lys skifer i stue. Himlinger: Nedsenkede himlinger med malte plater og downlights i alle rom. Det går pipeløp gjennom leiligheten. Det er ikke montert peis. Hvite 3- og 4-speils formpressede innerdører (lettdører). Malte karm og dørgerikter. Frittstående garderobeskap med speildører i entré. Frittstående garderobeskap med mørke laminerte fronter i soverom 1. Frittstående garderobeskap med hvite profilerte fronter og speildører i soverom 2 (hovedsoverom).

[Gå til side](#)

VÅTROM

Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2021. Flislagt gulv med varmekabler, vegger kledd med fliser og himling med malte plater og downlights. Høyskap og servantinnredning med profilerte laminerte fronter i imitert tre, heldekkende porselenservant, sort ettgrepsservantarmatur og rundt speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbar rett glassdør, samt sort dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel (søyle). Vannrør av forniklet kobber og skjult røranlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

HTH kjøkkeninnredning fra 2015 - ombygget og delvis fornyet i 2020. Overskap med hvite glatte fronter og benkeskap med mørke laminerte fronter i imitert tre. Hvite laminerte benkeplater, nedfelt oppvaskkum i kompositt og sort ettgreps kjøkkenarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk (2022), samt benkebelysning og 2 stk stikkontakter oppunder overskap. Kjøkkenventilator med sort skråstilt glassfront og kullfilter. Siemens integrert oppvaskmaskin og mikrobølgeovn, samt Samsung integrert induksjonstopp og stekeovn. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap i nisje. Det er montert komfyrvakt og sensorledning tilkoblet waterguard (lekkasjevernsler).

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrommet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2021. Flislagt gulv og varmekabler, fliskledde vegger og himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget systerne med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med laminert front i imitert tre, porselenservant, sort ettgreps servantarmatur og speil. Vannfordelerskap avsatt i vegg over toalett med overløp til gulv/sluk. Vannrør i forniklet kobber, avløpsrør i plast og plastsluk med klemring. Synlig membran under klemring i sluk, samt membran oppbrett ved terskel. Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvannsbereder i kjeller. Vannrør av forniklet kobber og plast type rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Fordelerskapet er lokalisert i toalettrom. Hoved-/stoppekran lokalisert i fordelerskap. Innvendige avløpsrør i pvc/plast. Hovedstrekk i pvc/plast. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via veggventiler og spalteventiler i vinduer. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt varmekabler i toalettrom og på bad. Downlights i alle rom. Tv- og internett tilknytning. Dørtelefon/porttelefon med åpner. 230 V IT systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent el-anlegg. Delvis jordet og delvis ujordet anlegg. Sikringsskap lokalisert i felles oppgang: 40 A overbelastningsvern, digital strømmåler og 11 fordelingskurser med jordfeilautomater. Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

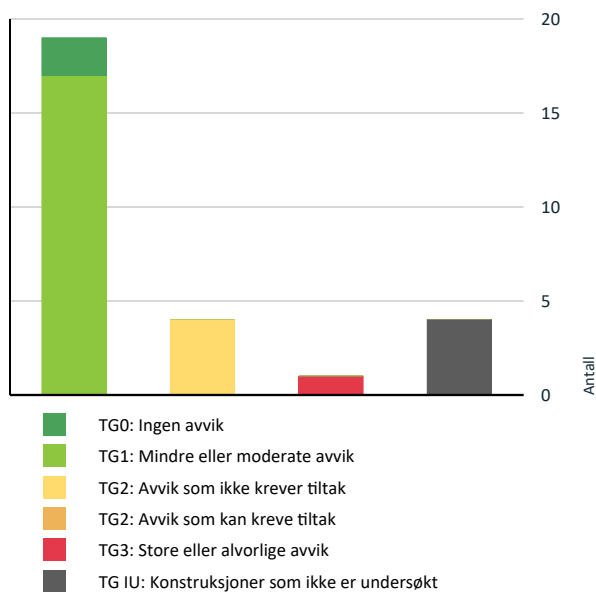
Andelsleilighet

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

Det foreligger byggetegning datert 20.01.1961, samt byggetegning datert 23.08.1999 (nye balkonger). Opprinnelig 3-roms leilighet som er omgjort til 4-roms leilighet. Opprinnelig byggemeldt "kott" er innlemmet i bad/wc (badet er utvidet). Opprinnelig "kjøkken" er i dag et lite soverom og kjøkken. Det bemerkes at det minste soverommet er under anbefalt størrelse for soverom. For boenhet anbefales et minste areal på 7 m² for rom for varig opphold. Soverommet er målt til 4,8 m².

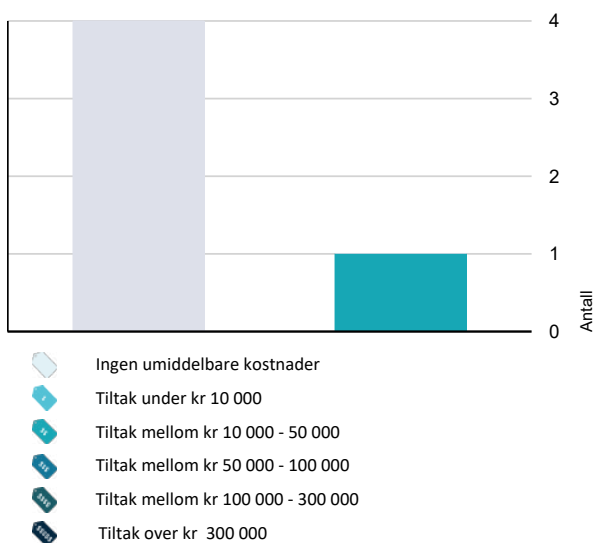
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Våtrom > 4.Etasje > Bad > Fukt i tilleggende konstruksjoner [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Våtrom > 4.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Spesialrom > 4.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1963

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og
Infoland.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2022. Malte karmen og listverk. Normal funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entredør med sikkerhetslås og kikkehull fra 1989 (Swedoor, B30/35db). Normal funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis bruksmerker/bruksslitasje grunnet alder. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører - Balkongdør

Malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2022. Malte karmen og listverk. Normal funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Utgang fra stue til sydendt innglasset balkong ca. 5,4 m². Balkongdekke i betong belagt med trefliser e.l. Stålrøkkverk med plater og glassfelt. Røkkverkshøyden opp til innglassing ble målt til ca. 1,09 m. Innglassing med skyvbare glassfelter. Sidefelt i endevegg med glassbyggerstein. Det er montert utelampe og stikk-/strømuttak.

Årstall: 1999

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Andre utvendige forhold

Lavblokk over 4 etasjer og kjeller oppført i 1963. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt kjellergulv og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk/teglstein utvendig isolert, kledd med fasadeplater og pusset/malt. Innvendig utfyllende trebindingsverk, plateslått. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfaltbelegg/takpapp. Detaljer rundt tak utformet som mansardtak kledd med beslag. Taket ble kun besiktiget fra bakkenivå. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med vindusfelter, malte flater og trapper/repos i betong med terrazzo. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, antas oppført iht. datidens byggregler og forskriftskrav.

Blokken hadde opprinnelig teglsteins fasade som i senere tid er utvendig isolert med isopor, pusset og malt (ca 1988). Borettslaget pusset opp fasader i 2022. Vedlikehold i borettslaget i senere tid: 2022: Fasader ble pusset opp. 2022: Utskiftning av vinduer og balkongdør. 2018: Etablering av ladestasjoner for oppladbare kjøretøy. 2018: Oppussing av samtlige inngangspartier og garasjer. 2017: Rehabilitering av alle tak og baldakiner i borettslaget. 2015-2016: Befaring og vedlikeholdsplan fra OBOS Prosjekt. 2012: Spyling og kontroll av soilrør for bad. 2011-2012: Oppussing av oppgangsdører. 2010-2010: Utvendig maling av vinduer og karmer. 2009-2010 Etablering av nytt avfallsdeponi. 2007: Oppussing av vaskeriene. Rehabilitering av sikringsskap for leiligheter og vaskerier. 2006: Maling/impregnering av tak over oppgangsdører. 2005: Vask av blokker og pussreparasjoner. Utskiftning av postkasser. Omlegging av tak over oppgangsdører og beslag på takfremspring. 2004: Ferdiggjøring tak på Otto Sogns vei 11-17. Omlagt garasjetak, montering av vannrenner og nedløpsrør. 2002: Balkongutbygging. Start av prosess med utskiftning av vaskemaskiner. 2001: Utskiftning av elektriske hovedtavler. Oppussing av oppgangene. Utvendig maling av vinduer og karmer. Asfaltering. 2000: Nytt låssystem. Omlagt tak på Otto Sogns vei 11-17.

Andre utvendige forhold - Solmarkiser

Elektriske solmarkiser på stuevinduer.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

INNENDIG

Overflater

Gulv: 1-stav eikeparkett i entré, kjøkken, stue og i alle tre soverom.

Vegger: Hovedsakelig malte plater og malt puss/betong (slette flater). Kontrastvegg med lys skifer i stue.

Himlinger: Nedsenkede himlinger med malte plater og downlights i alle rom.

Vedlikehold: Leiligheten ble pusset i perioden 2015-2020. Fremstår godt vedlikeholdt. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det er påvist retningsavvik. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til ca. 27 mm i stuen og ca. 35 mm i hovedsoverom. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

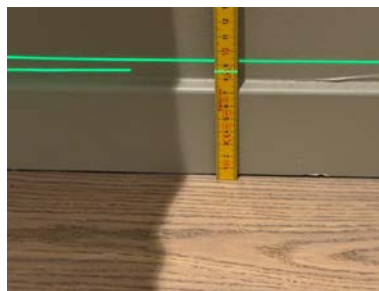
Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Gulv i hovedsoverom har en høydeforskjell på ca. 35 mm (målt ca. 120 mm fra gulv)



Gulv i hovedsoverom har en høydeforskjell på ca. 35 mm (målt ca. 85 mm fra gulv)

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG IIJ Pipe og ildsted

Det går pipeløp gjennom leiligheten. Pipen ligger mellom bad og stue. Det er ikke montert peis. Pipeløpet er borettslagets ansvarsområde. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

TG 1 Innvendige dører

Hvite 3- og 4-speils formpressede innerdører (lettdører). Malte karmene og dørgerikter. Normal slitasje og funksjonalitet. Innerdører ble skiftet i 2015-2020.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsgav

TG 1 Andre innvendige forhold

Frittstående garderobeskap med speildører i entré. Frittstående garderobeskap med mørke laminerte fronter i soverom 1. Frittstående garderobeskap med hvite profilerte fronter og speildører i soverom 2 (hovedsoverom).

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsgav

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2021. Våtromsarbeid utført av Sans Bygg AS, Trygg VVS, Trygg Elektro). Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2021

Kilde: Info fra sameie/borettslag

4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser og himling med malte plater og downlights. Normal slitasjegrad.

Årstall: 2021

Kilde: Info fra sameie/borettslag

4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 68 mm fall fra topp oppbrett membran ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 43 mm fall fra topp oppbrett membran ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Ca. 23 mm fall fra topp oppbrett membran ved terskel til topp slukrist ved servant. Nedfliset dusjsone. Normal slitasjegrad. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Årstall: 2021

Kilde: Info fra sameie/borettslag



Fallforhold ca. 82 mm topp oppbrett membran ved terskel



Fallforhold ca. 105 mm topp slukrist ved servant



Fallforhold ca. 125 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 150 mm topp slukrist i dusjsone

4.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Hovedsluk i plast med klemring ved servant. Hjelpesluk i plast i dusjsone. Underliggende pvc-/banemembran. Synlig membran under klemring i hovedsluk, samt synlig oppbrett membran ved terskel. Det antas påført smøremembran bak flissjikt på veggene.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021

Kilde: Info fra sameie/borettslag



Synlig membran oppbrett ved terskel



Plastsluk med klemring og synlig membran

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Høyskap og servantinnredning med profilerte laminerte fronter i imitert tre, heldekkende porselenservant, sort ettgreps servantarmatur og rundt speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbar rett glassdør, samt sort dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel (søyle). Vannrør av forniklet kobber og skjult røranlegg i plast (rør-i-rør). Avløpsrør i plast. Vannfordelerskap lokalisert i toalettrom.

Årstall: 2021

Kilde: Info fra sameie/borettslag

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte over dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avtrekk fra våtrom er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra våtrom. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking ble det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Badet ble totalrehabilitert i 2021 og det er garanti på badet. Det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning fra 2015 - ombygget og delvis fornyet i 2020. Overskap med hvite glatte fronter og benkeskap med mørke laminerte fronter i imitert tre. Hvite laminerte benkeplater, nedfelt oppvaskkum i kompositt og sort ettgrep kjøkkenarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk (2022), samt benkebelysning og 2 stk stikkontakter oppunder overskap. Kjøkkenvendtilator med sort skråstilt glassfront og kullfilter. Siemens integrert oppvaskmaskin og mikrobølgeovn, samt Samsung integrert induksjonstopp og stekeovn. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap i nisje. Det er montert komfyrvakt og sensorledning tilkoblet waterguard (lekkasjevarsler). Merknad: Varmtvannsbereider plassert i hjørneskap er ikke i bruk.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra 2021 med flislagt gulv og varmekabler, fliskledd vegg og himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget systerne med synlig avrenningspalte. Servantinnredning med laminert front i imitert tre, porselenservant, sort ettgrep servantarmatur og speil. Vannfordelerskap avsatt i vegg over toalett med overløp til gulv/sluk. Vannrør i forniklet kobber, avløpsrør i plast og plastsluk med klemring. Synlig membran under klemring i sluk, samt membran oppbrett ved terskel. Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte under dør. Toalettrommet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2021 (utført av Sans Bygg AS).

Årstall: 2021

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avtrekk er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra toalettrom.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av forniklet kobber og plast type rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Fordelerskapet er lokalisert i toalettrom. Hoved-/stoppekran lokalisert i fordelerskap. Det ble skiftet røranlegg til kjøkken og bad/wc ifm. våtromsrehabilitering i 2021 (utført av Trygg VVS AS). Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Årstall: 2021

Kilde: Info fra sameie/borettslag



Vannfordelerskap rør-i-rør system, waterguard og stoppekran

TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i pvc/plast. Hovedstrekk i pvc/plast. Det ble skiftet røranlegg til kjøkken og bad/wc ifm. våtromsrehabilitering i 2021 (utført av Trygg VVS AS). Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Årstall: 2021

Kilde: Info fra sameie/borettslag

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via veggventiler og spalteventiler i vinduer. Bygningdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i leiligheten. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inn klima og energieffektivitet.

TG IU Varmesentral

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvannsbereder i kjeller. Varmtvann er inkludert i felleskostnader. Felles varmeanlegg, felles varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke taksmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Borettslagets ansvarsområde.

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner, samt varmekabler i toalettrom og på bad. Downlights i alle rom. Tv- og internett tilknytning. Dørtelefon/porttelefon med åpner.

Tilstandsrapport

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 1 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 forenklete 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.

230 V IT systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent el-anlegg. Delvis jordet og delvis ujordet anlegg. Sikringsskap lokalisert i felles oppgang: 40 A overbelastningsvern, digital strømmåler og 11 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler installert i 2019. Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringdagen.

Det ble utført tilsyn av elektriske anlegget i 2020 (utført av Elvia, sak avsluttet - saksnr. 5159698).

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja 2020: Ny kurs og elarbeid ifm. oppgradering av kjøkken, samsvarserklæring datert 15.01.2020. 2020: Tilsyn av elektriske anlegget (utført av Elvia, sak avsluttet - saksnr. 5159698). 2021: Elarbeid ifm. våtromsrehabilitering (utført av Trygg Elektro, samsvarserklæring foreligger).

Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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

Generell kommentar

Det ble utført tilsyn av elektriske anlegget i 2020 (utført av Elvia, sak avsluttet - saksnr. 5159698).

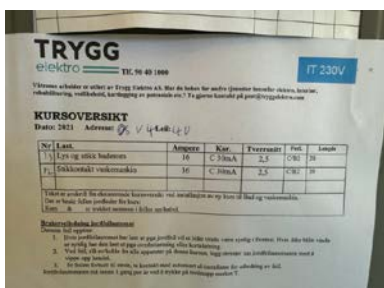
Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursversikt



Kursversikt

Brantekniske 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 brantekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brantekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig 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 brantekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Eier av boligen skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket. Eieren skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom: Brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett, pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring), skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking), skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking), annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

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

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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).

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4.Etasje	73		6	79	
Kjeller		5		5	
SUM	73	5	6		
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Entré, Toalettrom , Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken , Stue		Innglasset balkong
Kjeller		Kjellerbod 1, Kjellerbod 2	

Kommentar

4. Etasje: Entré, toalettrom, bad, 3 soverom, kjøkken og stue med utgang til innglasset balkong på ca. 5,4 m² (BRA-b). For innglasset balkong medregnes yttervegg mellom bolig og balkong, utgjør totalt ca. 6 m². Takhøyde i stue ble målt til ca. 2,46 m.

Kjeller: 2 kjellerboder på ca. 2,7 m² og 2,8 m² (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 20.01.1961, samt byggetegning datert 23.08.1999 (nye balkonger). Opprinnelig 3-roms leilighet som er omgjort til 4-roms leilighet. Opprinnelig byggemeldt "kott" er innlemmet i bad/wc (badet er utvidet). Opprinnelig "kjøkken" er i dag et lite soverom og kjøkken. Det bemerkes at det minste soverommet er under anbefalt størrelse for soverom. For boenhet anbefales et minste areal på 7 m² for rom for varig opphold. Soverommet er målt til 4,8 m².

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelseilighet	73	6

Kommentar

Andelseilighet

4.Etasje: S-rom = Innglasset balkong.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2024	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	148	336		0	11185.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Otto Sogns vei 4

Hjemmelshaver

Rognerud Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
409/Rognerud Borettslag	950390158	409	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Mona Bjørklund Jørgensen og Odd Jørgensen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
140	100	9 300	29 940 31.12.2023	786 000 01.08.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet i 4.etg i lavblokk beliggende i et veletablert boligområde på Manglerud/Rognerud i Oslo kommune. Kort avstand til daglige servicetilbud, barnehage og skoler samt offentlig kommunikasjon med T-bane og bussforbindelser. Nærhet til Manglerud, Bryn- og Lambertseter senter med et godt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Kort avstand til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bla. Østensjøvannet og i Østmarka med sykkelstier, lysløyper og bade- og fiskevann. I tillegg er det fine tur- og friluftsområder på Ekeberg og i Svartdalsskogen.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget på ca. 16.737 m² opparbeidet med gressplen og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, samt sittegrupper og lekearealer. Asfaltert adkomst og internveier.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør kr. 7.951,- pr. md. (inkl. bla a-konto, varmtvann, nedbetaling av andel fellesgjeld, kabel-tv, balkongtillegg, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring m.m).

Boder/fellesareal: Boligen disponerer 2 kjellerboder på ca. 2,7 m² og 2,8 m² (merket nr. 409). Tilgang til fellesvaskeri og felles sykkelbod.

Parkering: Det er mulig å leie biloppstillingsplass og garasje plass i borettslaget, disse tildeles etter ventelister. Det er etablert egne plasser for lading av elbil. Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i det vesentligste av boligblokker samt noe småhusbebyggelse. Rognerud Borettslag består av 177 andelsleiligheter.

Forsikring

Selskap

Tryg Forsikring

Avtalenr

6648030

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	22.08.2024	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	22.08.2024	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Megler	22.08.2024	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Egenerklæring	22.08.2024	Egenerklæring er fremvist	Innhentet		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WY6808>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
Oppdragsnr.	
1009240086	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Odd Jørgensen	Mona Bjørklund Jørgensen
Gateadresse	
Otto Sogns vei 4	
Poststed	Postnr
OSLO	0681
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Vet ikke
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1009240086

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kontakt styret i borettslaget
Arbeid utført av	Sans bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Kontakt styret
-------------	----------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Kontakt styret
-------------	----------------

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

Beskrivelse	Noe skjevheter i stuegulv
-------------	---------------------------

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kontakt styret
Arbeid utført av	Vet inne

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kontakt styret
Arbeid utført av	Sansbygg

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1009240086

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odd Jørgensen	9fd7d8144a927fb667d2388 100221f616e68657d	20.08.2024 12:03:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona Bjørklund Jørgensrn	802458798d1274a87c1b45 aa1e4bbd41cd045482	21.08.2024 10:41:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1009240086

- 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

7995749

247/409

19.08.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 19.08.2024.

Boligselskap: 247 Rognerud Borettslag
Organisasjonsnr: 950.390.158
Andelseier: Mona Bjørklund Jørgensen Odd Jørgensen
Leieobjektnr: 409
Adresse: Otto Sogns Vei 4, 0681 OSLO
Andelsnummer: 140
Borettsinnskudd: kr 9.300,—
Hjemmeside: web1.herborvi.no/0247

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. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

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: Tryg Forsikring - polisenummer 6648030.
- 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.
- Endring av felleskostnader: Styret har vedtatt en økning av felleskostnadene med 3% fra 01.01.2024. Garasjeleie økes med 50%, og parkeringsleie økes med 30% fra 01.01.24.
- Se siste årsberetning/ kontakt styret for mer info og planer om pågående/planlagte rehabiliteringer.
- Borettslaget er nå energimerket. Det betyr at det ved salg og bruksoverlating av leiligheter i borettslaget vil det være mulig å få et energimerke utviklet av tekniske eksperter ved OBOS Prosjekt.
- Strøm; fellesmåling er avvirket og det er installert AMS målere i borettslaget for individuell måling etter pålegg fra NVE. Kategori for akonto strøm på husleien utgår fra og med august 2019.
- Varmtvann: Ista Norge AS er engasjert av borettslaget for avregning av varmtvann etter faktisk forbruk. Målere er fjernavleste så man trenger ikke foreta noe vedrørende avlesninger. Alle vil få tilgang til webportal og app hvor man kan følge med på forbruket. For innloggingsbistand, kontakt Ista. Det innbetales månedlig akontobeløp via husleiegiro (fra og med juni 2022). Første avregning skjer i 2023 for avregningsperioden 1.1.2022 – 31.12.2022. Husk å melde fra til leverandør ved flytting. For Ista sendes flyttemelding via Ista Online.
- I forbindelse med klausuler gjelder dette kun for 6 handikappleiligheter i 1. etasje i Otto Sogns vei 19 - 21 og 23. (Nr. 19- Leil. 131 og 132, Nr. 21- Leil. 134 og 135, Nr. 23- Leil. 137 og 138).
- Merk at parkeringsplass/bod må sies opp særskilt ved fraflytting fra borettslaget. Oppsigelse skal gå til borettslaget e-post: rognerud@styrerommet.no. Leiekostnader/ administrasjonskostnader etter gjeldende satser.

- Lading av el-bil: etablert egne plasser for dette i regi av borettslaget som kan leies desom ledig. Egne satser for leie av slik plass. For mer informasjon/ ønske om leie, kontakt styret. Administrasjonskostnad belastes etter gjeldende satser.
- Lån: Borettslaget har 3 lån i OBOS-banken. Lånenr. 98207615994 gjelder takrehabiliteringen i 2017 og er fordelt på alle andelene etter fordelingsnøkelen. Lånenr. 98207922617 er et lån på opprinnelig 72 000 000 som ble innvilget i i forbindelse med VVS-rehabilitering. Hele lånet er utbetalt og fordelt etter brøk. Lånenr. 98207998672 er et rammelån som ble innvilget borettslaget i 2022 og skal i tråd med vedtak på ekstraordinær generalforsamling 2021 brukes på fasaderehabilitering. Hele lånet på kr 62 400 000 er utbetalt og fordelt etter brøk.
- Etter vedtak på generalforsamling i 2022 skal de som bruker fellesvaskeriet betale for bruken. Det ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i 2022 at 4 av 5 fellesvaskeri legges ned.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207615994	A	3.323.500,-	22 år 10 md.	12		Flyt	5,45%
* OBOS02-98207922617	A	68.660.020,-	27 år 6 md.	12		Flyt	5,45%
* OBOS03-98207998672	A	60.065.219,-	27 år 6 md.	12		Flyt	5,45%

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 7.951,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	7.501,-
Akonto varmtvann	450,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice 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	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	646,-	35.422,-	29.940,-	793.370,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånennummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK01-98207615994	19.765,-	126,-
* OBOS02-98207922617	408.244,-	2.391,-
* OBOS03-98207998672	357.165,-	2.091,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 786.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.08.2024

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 Helga Solheim tlf.22 86 57 03 ev. pr. e-post: helga.solheim@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 styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Tone Gulliksen Otto Sogns Vei 5, 681 OSLO, e-post: rognerud@styrerommet.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.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

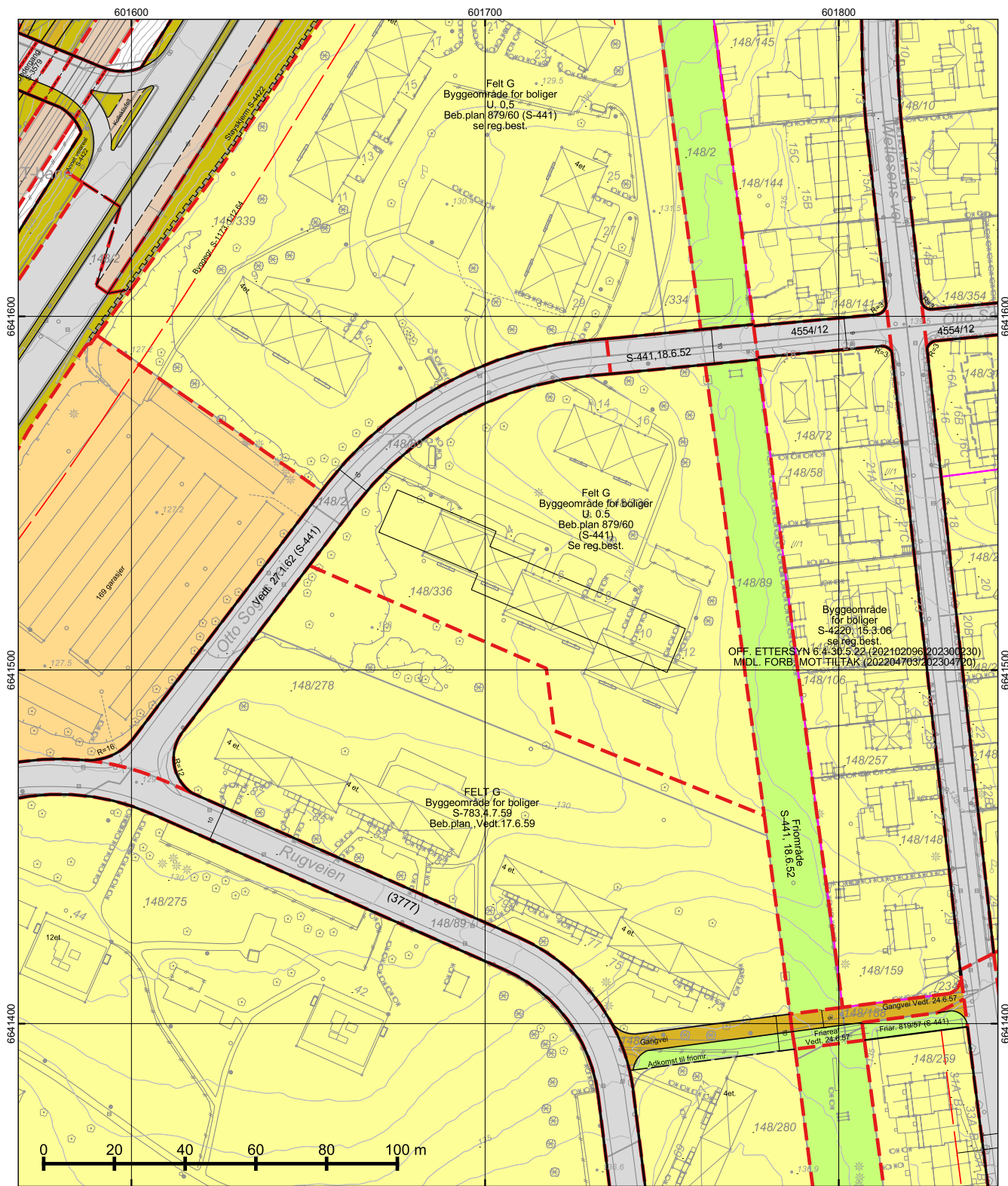
Eierskiftegebyr	kr	6.385,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,-

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 19.08.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Reguleringskart

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






PlottID/Best.nr: 323343/ 86496565	Deres ref.: 13376/ EIBR@MSAKTV
Adresse: OTTO SOGNS VEI 4	Kommentar:
Gnr/Bnr: 148/336	

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






Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

	311 - Annet veiareal
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	324 - Veigrunn under bru
	913 - Formålvavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

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



Rognerud Borettslag

HUSORDENSREGLER for ROGNERUD BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 26. april 1989
med endringer i generalforsamling 13. april 1994,
21. april 2004, 4. april 2011 og 5. juni 2024.

- Vaskeriregler
- Regler for dyrehold
- Parkeringsregler
- Generelle opplysninger om borettslaget
- Økonomisk støtte til rehabilitering av bad
- Kontakt med styret



OBOS

Selskap 0247

Innhold

1. Husordensreglene	side 2
2. Almennelige ordensregler	side 2
3. Regler om ro i leilighetene	side 3
4. Dyrehold	side 4
5. Parkering	side 4
6. Sjøppelhåndtering	side 5
7. Renhold	side 5
8. Lufting	side 5
9. Vaskeriene og tørkeklassen	side 6
10. WC, bad, kraner og rør	side 6
11. Fremleie av leilighet	side 7



12. Vaskeriregler	side 8
13. Regler for dyrehold	side 9
14. Bilkjøring og parkering	side 10
15. Generelle opplysninger om borettslaget	side 11
16. Kontakt med styret	SE VIBBO

HUSORDENSREGLER FOR ROGNERUD BORETTSLAG.

Vedtatt på GENERALFORSAMLING 26.april 1989, revidert 13.april 1994, 21.april 2004 og 4. april 2011.



PKT. 1. HUSORDENSREGLENE.

Husordensreglene omfatter bestemmelser om bruken av bolig og felles-arealer.

Den inneholder ikke bare plikter, men er til for å sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene, og for å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenere andre.



Andelseiere er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Husordensreglenes bestemmelser er en del av leiekontrakten, slik at brudd på disse er å anse som misligholdelse av denne.

For at klager over brudd på husordenen skal kunne behandles på en forsvarlig måte må disse sendes skriftlig til styret.

PKT. 2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER.

Sykler, kjelker og lignende skal ikke lagres i trapperom, trappeavsatser eller ganger. Slikt utstyr skal plasseres i sportsrom, egen bod eller andre fellesrom bestemt for slik lagring. Fellesrom må ikke brukes til lagring av søppel, skrot eller andre uvedkommende ting.

Borettslagets plener skal behandles med varsomhet. Spesielt om våren og høsten bør man unngå å belaste plenene. Vaktmester eller styrets anvisninger om dette skal følges av alle beboere.

Det er ikke tillatt å kaste mat på bakken til fuglene, eller henge opp mat i busker og trær som står rundt blokkene, da dette tiltrekker seg duer og rotter.

Lufting av tøy, risting og banking av tepper, ryer og lignende skal skje utendørs. Vinduer og balkonger skal ikke brukes til dette formålet.

Det er brannfarlig, og derfor ikke tillatt, å gjøre opp åpen ild på balkonger og i kjellere. Bruk av kullgriller på balkongene er strengt forbudt. Engangsgriller er ikke tillatt på borettslagets område.

Montering av store synlige gjenstander på ytterveggene og på balkongene (markiser, skilt, antenner, parabolantennene og lignende) skal godkjennes av styret på forhånd.

Oppgangsdørene og dørene til kjellerganger skal være låst hele døgnet.

Ikke tillatt å røyke inntil husvegg/fasade. Stå 4 meter fra yttervegg/inngangsparti.

Ikke tillatt å kaste sneiper, snus og søppel på borettslagets område.

Ikke tillatt å røyke på lekeplassene.

Navneskilt til postkasser skal være av standard type, og bestilles av leverandør. Se Tema postkasse på Vibbo. Navnebytte på utvendig ringetablå meldes til styret på Rognerud@styrerrommet.no. Oppgi tidligere etternavn som skal byttes, nytt etternavn og leilighetsnr. Beboerne bør også ha eget navneskilt på inngangsdøren.

Porttelefonen skal alltid være i orden.

PKT. 3. REGLER OM RO I LEILIGHETENE

Det skal vær ro i leilighetene om natten, fra kl. 23.00 til kl. 06.00.
På søndager og helligdager skal det være ro frem til kl. 11.00.
Unødig bråk og støy i trappeoppganger og i kjellere bør ikke forekomme.



Sang og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 08.00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 19.00 på hverdager.

Musikkøvelser skal maksimum vare 3 timer.

Musikkundervisning tillates bare med naboenes samtykke.

TV og stereoanlegg må benyttes med varsomhet slik at det ikke forstyrrer eller plager naboene.

Banking, boring, bruk av slagdrill eller andre apparater som forstyrrer naboene, skal ikke forkomme i leilighetene før kl. 08.00 eller etter kl. 20.00 på hverdager, og kun mellom kl. 10.00 og kl. 18.00 på lørdager. På søndager og helligdager skal slikt ikke forekomme.

Beboere som planlegger oppussings- eller fornyingsarbeid utover en ukes varighet, og der dette vil medføre forstyrrelser for naboene, skal varsle naboene i samme blokk om dette på forhånd".

Hjemmeindustri som forstyrrer eller er til sjenanse for naboene er ikke tillatt.

Private vaskemaskiner skal ikke brukes om natten og i de periodene det skal være ro i leilighetene. Dvs. fra kl. 23.00 til kl. 06.00 på hverdager, og frem til kl. 11.00 på søndager og helligdager.

Bruk av tredemølle og treningsapparater som kan forstyrre naboer er ikke tillatt.

PKT. 4. DYREHOLD.

Det er ikke tillatt å holde hund eller katt i borettslaget uten samtykke fra styret. Hund og katt i pensjon er heller ikke tillatt uten tillatelse.

Søknad om dyrehold sendes til styret (skjema fås ved henvendelse til styret), dersom man ønsker å anskaffe hund eller katt.

Styret innhenter deretter uttalelser fra aktuelle beboere/andelseiere, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger. Disse uttalelsene er konfidensielle og er kun for styrets behandling av søknaden.

Tillatelse vil bli gitt dersom det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Svar på søknaden kan forventes innen 4 uker. Det må opprettes en dyreholdsavtale med styret.

VED ET EVENTUELT DYREHOLD GJELDER FØLGENDE:

1. 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. Dyr må ikke luftes på borettslagets områder.
2. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
4. Hvis styret mottar skriftlige berettigede klager over at dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

PKT. 5. PARKERING.

Parkering av motorkjøretøyer og lignende er ikke tillatt på boligveiene og må på borettslagets område bare skje på de utleide plasser.

Vasking av bil, skifte av hjul eller annet bilstell er ikke tillatt utenfor oppgangene. Slik virksomhet skal henlegges til garasjeområdet.



Det er ikke tillatt å benytte gjesteplassene for andelseierne eller deres husstand.

Borettslaget har både parkeringsplasser og garasjer til utleie.

Kontakt styret ved eventuell interesse. **Se for øvrig side 7.**

PKT. 6. SØPPELHÅNDTERING.

All husholdningssøppel skal pakkes godt inn før det kastes i søppelcontaineren. Søppelcontainerne er kun beregnet på vanlig søppel. Det er forbudt å kaste brennende ting eller varm aske i søppelcontainerne.

Kast posen innover i containeren. Lokket skal lukkes etter bruk. Dersom en container er full, så benytt en annen.



Papp og papir bør sorteres ut og legges i spesiell papircontainer. Hvis du skal kaste maling, olje, eller annet spesialavfall så henvises det til miljøstasjon på bensinstasjonen

Det er strengt forbudt å sette søppelpakker og skrot ved siden av containerne.

Større ting, gamle møbler, eller skrot etter oppussing må beboerne selv sørge for å bli av med. Se appen Oslo nøkkelen <https://www.oslo.kommune.no/oslonokkelen/#gref>. Det er som nevnt ikke tillatt å sette det ved containeren eller i kjelleren.

PKT. 7. RENHOLD.

Vask av trapper, oppgangsvinduer og vegger i trappeopp ganger er satt bort til rengjøringsfirma. Men alle beboere må bidra det de kan for å gjøre arbeidet lett for renholderen. Det er derfor ikke tillatt å ha kostativ, sko og andre gjenstander stående utenfor entrédøren eller i oppgangen. Det skal kun ligge dørmatte foran døren.

PKT. 8. LUFTING.

Leiligheten luftes best ved å sette opp vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk en kort tid og ved ellers å bruke friskluftventilene eller luftespaltene på vinduene.

Det bør også være en viss ventilasjon i leiligheten på vinterstid. La i det minste en av luftespaltene på vinduene stå halvåpen. Det må være noe luftgjennomstrømning i leilighetene også under denne årstiden. Det kan ellers oppstå kondens på vinduene eller andre steder i leiligheten, eller gi undertrykk i leiligheten. Spesielt viktig med luftgjennomstrømning er det for dem som har ildsted i leiligheten.

Det er ikke tillatt å montere elektriske avtrekksvifter i friskluftluker eller avtrekksventiler. Leilighetenes luftesystem er ikke beregnet for dette. Mangel på luftgjennomstrømning i leiligheten, eller montering av elektriske avtrekk, kan være årsak til at lukt fra en avtrekkskanal kan suges ned i en annen, og man kan kjenne fremmed matlukt i leiligheten.

Entrédøren må ikke brukes til utlufting av leiligheten.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser.

Kjellervinduer og lufteluker i kjelleren skal holdes lukket i den kalde årstid.

Vinduene i oppgangen skal som regel være lukket, og settes bare opp når det er nødvendig å lufte.

PKT. 9. VASKERIET

For bruk av vaskeriene er det utarbeidet egne regler som er slått opp i alle vaskeriene.

Les under tema Vaskeri på Vibbo før dere tar i bruk vaskeriet. I borettslagets vaskeri er det helautomatiske vaskemaskiner, sentrifuger, kaldrulle, tørketromler og tørkerom. Vask og tørk mot betaling. Bestilling via bookingtjeneste på nett. Mer info under tema vaskeri på Vibbo.



Vaskeriene skal ikke brukes på helligdager.

PKT. 10. WC, BAD, KRANER OG RØR.

Det må bare brukes klosettppapir i klosettet, og uvedkommende ting må ikke kastes der.

Badekaret bør ikke brukes til klesvask, fordi tråder og lo fra tøyet vil stoppe avløpet.

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates.

For å unngå sjenerende sus i rørene, bør aldri en kran skrues helt opp.

Skyll en gang i blant vasker og sluk med sodavann for at avløpsrørene ikke så lett kan stoppes til.

Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, så surr et håndkle eller lignende rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask, slik at vannet kan samles opp.

PKT. 11. FREMLEIE AV LEILIGHET.

Fremleie må godkjennes av styret.

Andelseieren har ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller beboerne får av hans fremleiere.

Andelseieren har også ansvaret for at fremleieren retter seg etter borettslagets husordensregler.



Fremleieren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.



Husk at husordensreglene er en del av leiekontrakten, slik at brudd på disse er å anse som misligholdelse av leiekontrakten, og kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser.

Som du sikkert skjønner er det å bo i blokk en så spesiell måte å bo på at vi må vise hensyn til våre naboer.

Beboerne har derfor plikter og regler som må følges.

Husordensreglene er ment å sikre et godt miljø for alle i borettslaget.

Med vennlig hilsen
ROGNERUD BORETTSLAG

12. ORDENSREGLER FOR VASKERIENE

1. Les bruksanvisningene og følg disse nøye.
2. Bløtlegging i maskinen er forbudt.
3. Bruk ikke makt for å betjene maskinen.
4. Bryt aldri opp døren på vaskemaskinen mens den er i gang.
5. Tøm lommene for spiker, skruer, nåler, hårspenner og lignende før tøyet legges i maskinen.
6. Vask ikke plagg med spiler, uten at disse ligger i vaskepose.
7. Rist ryer godt og rengjør barnetøy for sand før det legges i maskinen.
8. Bruk ikke midler som angriper maskinen, f.eks. rustfjerner, syrer og salmiakk.
9. Rengjør doseringskamrene og tørk godt av maskinene etter bruk.
10. Kontroller at maskinene er ordentlig tømt for tøy. Drei gjerne på tromlen.
11. Overhold vasketidene.
12. Hvis mulig, unngå å ha barn med i vaskeriet.
13. Gjør rent gulvene i vaskerom, rullerom og tørkerom etter bruk. Vær spesielt oppmerksom på sluket i gulvet, fjern evt. lo og annet rusk.
14. Vaskeriet skal alltid låses, lyset slukkes, og i den kalde årstiden skal vinduene lukkes, når du er ferdig i vaskeriet.
15. Dersom du har vasketid og ikke tar i bruk vaskeriet i løpet av en time, kan en annen bruker overta vaskeperioden.

Forlat vaskeriet som du selv ønsker å finne det!

14. BILKJØRING OG PARKERING

- Kun strengt nødvendig kjøring i borettslaget er tillatt, slik som transport av tunge ting, av og pålessing, samt transport av handikappede, spedbarn og syke.
- Det gis anledning til et opphold på borettslagets område med synlig av- og pålessing.
- All stans forbudt på grøntareal og snuplasser.
- Parkering utover dette av motorkjøretøyer og lignende er ikke tillatt på boligveiene og må på borettslagets område bare skje på de utleide plasser og gjesteplassen.
- Besøkende henvises til gjesteplassen.
- Det er ikke tillatt å benytte gjesteplassene for andelseierne eller deres husstand.
- Håndverkerbiler på oppdrag gis dispensasjon fra parkeringsreglene i arbeidstiden mellom kl.0700 og 1700, men må parkeres så de ikke hindrer framkommelighet for nødvendig ferdsel / utrykningskjøretøy.
- Scootere og mopeder skal parkeres ved sykkelstativene. Motorsykler skal parkeres på oppmerket felt på gjesteplassen. Det er IKKE tillatt å sette slike kjøretøyer utenfor oppgangen.
- PARKERING FORØVRIG ER IKKE TILLATT. Eventuell dispensasjon for tidsbegrenset parkering av spesielle hensyn kan gis for hvert enkelt tilfelle av borettslagets styre.
- Vasking av bil, skifte av hjul eller annet bilstell er ikke tillatt utenfor oppgangene. Slik virksomhet skal utføres ved garasjeområdet.
- Borettslaget har både parkeringsplasser og garasjer til utleie, og disse skal kun brukes til parkering av motorkjøretøyer. En andelseier kan kun leie en garasje eller en parkeringsplass. Ikke begge deler. Kontakt styret ved eventuell interesse.



Parkeringsregler for Gjesteplassen:

- Det er ikke tillatt å benytte gjesteplassene for andelseierne eller deres husstand.
- Parkering på området er tillatt i maks. 3 døgn, uavhengig om kjøretøyet flyttes.
Etter dette må kjøretøyet fjernes fra området i minst 1 døgn før ny parkering kan finne sted.
- Overtredelse av det ovenstående kan medføre kontrollavgift og evt. borttauing for eiers regning og risiko.

15. GENERELLE OPPLYSNINGER OM ROGNERUD BORETTSLAG

Rognerud Borettslag ble ferdig oppført i 1962, og første innflytting fant sted på våren samme år. Borettslaget ligger i Østensjø bydel og har store utearealer med lekeplasser og grøntanlegg, samtidig som tur og fritidsinteresserte raskt kan komme seg inn på turveiene som fører til Østensjøvannets naturherlighet og Østmarkas fine turområder både i sommer- og vintersesongen.

Rognerud Borettslag har sentral beliggenhet til:

- Forretningscenter, T-bane og buss.
- Grunnskoler og videregående skole.
- Bad med svømmehall, badstu og solmulighet.
- Barnepark, barnehager og idrettsanlegg.
- Eldresenter, helse og sosialsenter, kirke.

Bygningene i borettslaget gjennomgikk en stor rehabilitering i 1986 – 1987.

Da ble veggene tilleggsisolert og vinduene skiftet.

Senere har vi byttet ut entrédører, oppgangsvinduer og oppgangsdører.

Den seneste fornyelsen er utvidelse av balkongene, de sto ferdig i 2002.

Borettslaget består av 177 andelsleiligheter, fordelt på 6 bygninger.

Blokkene har følgende nummerering:

- Blokk 1: Otto Sogns vei 2 - 12
- Blokk 2: Otto Sogns vei 14 - 16
- Blokk 3: Otto Sogns vei 5 - 9
- Blokk 4: Otto Sogns vei 11 - 17
- Blokk 5: Otto Sogns vei 19 - 23
- Blokk 6: Otto Sogns vei 25 - 29

Eiendommen har gårdsnummer 148 og bruksnummer 334, 336 og 339 og er på 34.000 m². Borettslaget eier tomten.

16. KONTAKT MED STYRET.

Kontakt styret digitalt:

Rognerud@styrommet.no

Vibbo-meldinger

Brev til styret kan legges i styrets postkasse på vaktmestergarasjen vis a vis Otto Sogns v. 5.

Borettslags postadresse er: Rognerud Borettslag, Otto Sogns v. 7, 0681 Oslo



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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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: Otto Sogns vei 4
0681 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eivind Braastad**Telefon:** 986 30 821
E-post: eivind.braastad@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