

# aktiv.



Kvartsveien 3, 1158 OSLO

**Bo luftig og fritt i naturskjønne  
omgivelser på Lambertseter**



Partner / Eiendomsmegler

## Monica Frøseth

**Mobil** 480 35 999  
**E-post** monica.froseth@aktiv.no

**Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika**  
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisantydning:** Kr 4 000 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 177 000,-  
**Omkostn.:** Kr 9 562,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 876,-  
**Selger:** Linn Kristin Dedekam Øwre

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1954  
**BRA-i/BRA Total** 53/63 kvm  
**Tomtstr.:** 70671 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 159, bnr. 136  
**Andelsnr.:** 407  
**Oppdragsnr.:** 1002250015

## KVARTSVEIEN 3

Drømmer du om å flytte til et nabolag med den sjeldne kombinasjonen av nærhet til sentrum og marka? Da bør du ta turen innom denne visningen!

Harmoniske fargetoner og en herlig atmosfære er beskrivende stikkord for denne flotte 2-r toppleiligheten. Med sin beliggenhet i 4. etg. og på hjørnet oppleves leiligheten svært lys og luftig, og naturskjønne utsikten gir deg en hyggelig start på dagen. De varmeste sommerdagene tilbringes best ute på den usjenerte balkongen. Her på Lambertseter bor du i grønne omgivelser, men allikevel i umiddelbar nærhet til matbutikker, Lambertseter senter og Østmarka. Du er også kun en kort T-bane tur unna alt det Oslo sentrum har å by på.

- Stor og usjenert balkong
- Pipeløp
- God lagringsplass (4 boder)
- 4 min til Bergkrystallen T-bane



# Innhold

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| Velkommen .....            | 2   |
| Om eiendommen .....        | 40  |
| Tilstandsrapport .....     | 53  |
| Nabolagsprofil .....       | 102 |
| Forbrukerinformasjon ..... | 114 |
| Budskjema .....            | 115 |

# PLANTEGNING

4.etg



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.  
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.

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



# Velkommen inn!

Entréen gir deg et lyst og hyggelig førsteinntrykk.

Her er det gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko, i tillegg til at leiligheten disponerer 2 kjellerboder, 1 loftsbod, samt 1 bod i tilknytning til balkongen.





Leilighetens hjørneplassering i 4. etasje gir rikelig med naturlig lysinnslipp.



De hvitmalte overflatene gir et perfekt utgangspunkt for møblering - et blankt ark for kjøper.

I stuen er det god plass til stor hjørnesofa, og rikelig med plass til å invitere hjem til sosiale sammenkomster.



Den store gulvflaten tillater mange ulike møbleringsløsninger.

Stuen rommer også godt et spisebord og TV benk.

Det er pipeløp med mulighet for montering av peis.



På sommerstid blir nok balkongen ditt favorittsted å oppholde seg.







I og med at balkongen er overbygd, kan man fint få glede av uteplassen på gråværsdager også.



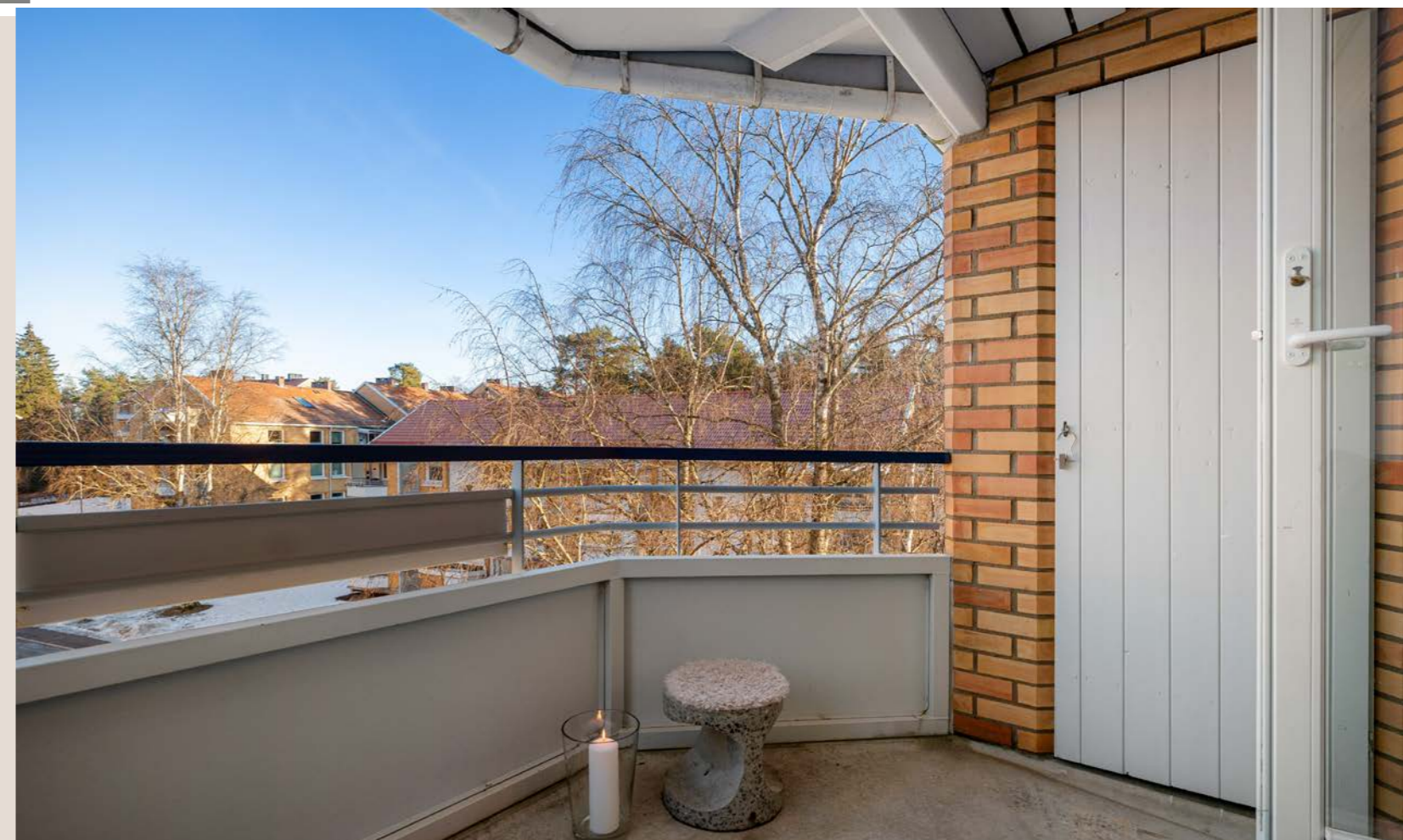
Det er rikelig med plass til en sittegruppe, uteplanter og stemningsfull belysning.

I tillegg er det her en praktisk utebod på ca. 1 m<sup>2</sup>.



Med sin gode størrelse er balkongen en herlig forlengelse av det sosiale rommet. Leilighetens topplassering gir et fritt og luftig utsyn, med god avstand til nærliggende blokker.

Et perfekt sted å nyte rolige stunder alene, eller sammen med gode venner.





Det romslige og separate kjøkkenet ligger i dag vegg-i-vegg med stuen.

Kjøkkeninnredningen fra Alno ble innstallert i 2013. Det er integrert kjøleskap, fryser, komfyr, induksjonstopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Veggflisene mellom over- og underskapene bringer innredningen fint sammen og gir et godt helhetsinntrykk.

Innredningen har rikelig med både skap- og benkeplass. Her er det god plass til at flere kan kokkelerer sammen.

Andre i borettslaget har laget seg en åpen løsning mellom kjøkken og stuen.





Soverommet ligger behagelig tilbaketrukket fra de sosiale rommene.

Her har man virkelig rikelig med boltreplass.

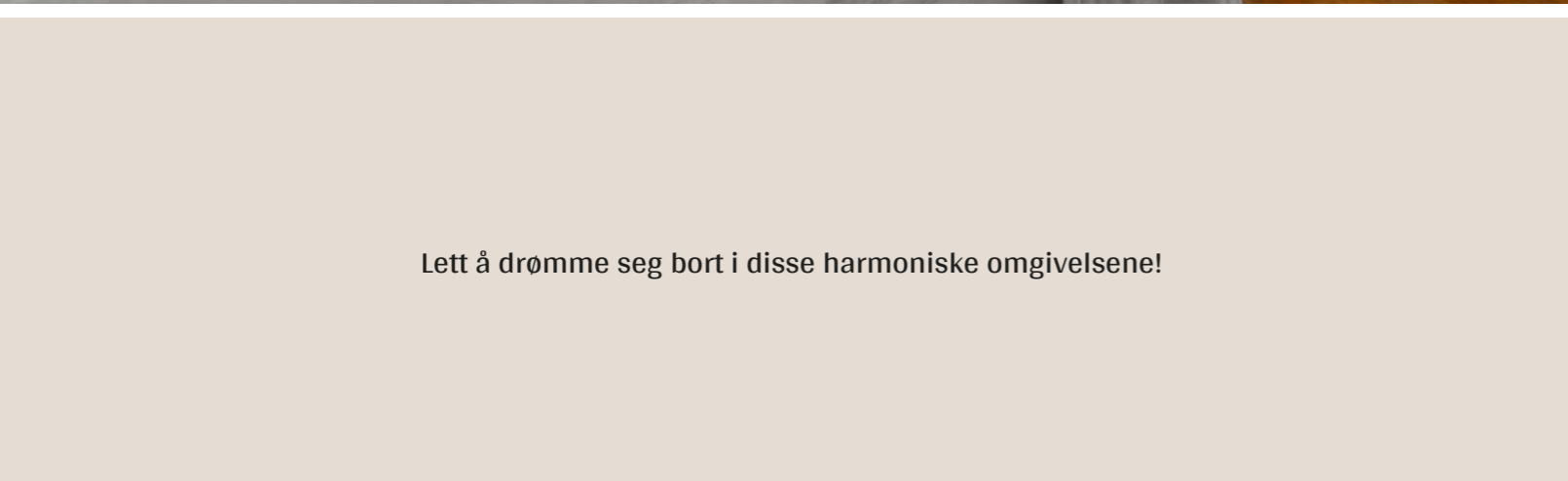
Ved siden av sengen kan man plassere kommoder, eller etablere en hjemmekontorløsning om man vil!





Det praktiske kleskottet kan også innredes som et walk-in closet.

Et smart sted og også kunne "gjemme bort" støvsuger, strykebrett m.m.



Lett å drømme seg bort i disse harmoniske omgivelsene!





Det flislagte badet er lyst og tidløst rehabilitert/pusset opp i 2013 i regi av borettslaget.



Det er varme i gulv og opplegg for vaskemaskin t.h.



Rabben Borettslag er omkranset av flotte grøntområder med tur-, trening- og rekreasjonsmuligheter like utenfor døra, samtidig som det er kort vei til "alt" av servicefasiliteter.





## Intervju med selger

### Strømforbruk?

Ligger på rundt 800-1000,- i vinterhalvåret. Da har jeg mye varme på badet døgnet rundt.

### Hvordan er parkeringsmulighetene?

Det er gode muligheter for gateparkering. Jeg har mye besøk og det er aldri noe problem å finne parkering, enten rett utenfor eller noen minutter nedi gata.

### Når kjøpte du eiendommen?

Jeg kjøpte leiligheten i januar 2024.

### Hva var avgjørende for valget ditt?

Denne leiligheten tikket alle boksene mine - designkjøkken, delikat bad, eget soverom med walk-in, mye bodplass og en stor, lys stue.

Å ha matbutikk og t-bane kun 4 minutter unna var også noe jeg ble veldig begeistret for. Det er superpraktisk i hverdagen og noe jeg setter veldig pris på.

### Hvorfor skal du flytte?

Jeg skal flytte inn i en stor generasjonsbolig for å få enda mer plass og komme nærmere familien min!

### Hva har du likt best med området?

Det er et stille og rolig område med mye grønt og god plass mellom blokkene. Det føles veldig trygt her.

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

Jeg har likt spesielt godt hvor lys og romslig den oppleves. Jeg elsker de store vinduene og de dype vinduskarmene.

Å ha så mye oppbevaringsplass (4 boder) har også vært veldig fint, da trenger man knapt bruke noe plass på oppbevaring i leiligheten.

Jeg tror jeg kommer til å savne den gode atmosfæren i leiligheten. For meg har det vært veldig "zen" å komme hjem hit.

### Hva har du likt best med området?

Det er et stille og rolig område med mye grønt og god plass mellom blokkene. Det føles veldig trygt her.

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

Her får man årstidene tett på. Det er en lys leilighet året rundt. Jeg har mange planter og de trives veldig godt her, inkludert de kravstore orkideene mine.

På sommeren og våren er de to store bjørkene helt fantastiske fra balkongen.

### Til slutt - beskriv boligen med tre ord:

Lys, fresh og velholdt.

# NÆROMRÅDET




4 minutter til nærmeste T-bane stopp på Bergkrystallen.



Med Østmarka like i nærheten ligger alt til rette for noen spennende helgeutflykter, middager i friluft og spontane bad en varm sommerdag!





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 53 m<sup>2</sup>

BRA - e: 10 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 63 m<sup>2</sup>

TBA: 6 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 53 m<sup>2</sup>

BRA-e: 10 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

4. etasje

6 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

1 loftsbod med skråtak med gulvareal på ca. 7 m<sup>2</sup>, måleverdig areal på ca. 3 m<sup>2</sup>.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

70671 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med gressplen- og grøntområder, beplantninger og prydbusker. I nærheten er det bl.a. en hyggelig lekeplass og sittegruppe for borettslagets beboere. Asfalterte adkomst og internveier.

### Beliggenhet

Kvartsveien 3 ligger i et meget sentralt og attraktivt boligområde på Bergkrystallen/Lambertseter i bydel

Nordstrand.

Rabben borettslag har en skjernet beliggenhet, omkranset av flotte grøntområder og samtidig er det gangavstand til alle nødvendige fasiliteter. Området er populært for folk i alle aldersgrupper, med nærhet til flere dagligvareforretninger som Rema 1000 og Kiwi kun få minutters gange fra boligen. På Lambertseter senter finner du butikker og flere hyggelige spisesteder. Her ligger også Symra kino. Det er ellers kort vei til Manglerud og Bryn senter, samt Oslo sentrum med alt et rikt byliv kan tilby.

Området inviterer også til et rikt tur- og friluftsliv. Nabolaget har sin egen tur- og joggeløype som går i en oval sirkel med utgangspunkt i idrettsanlegget ved skolen og passerer i skogspartiet bak Steinspranget. Lokale turstier bringer en også videre til Østensjøvannet med flotte turstier langs vannet og et rikt fugleliv. Østmarka byr ellers på lysløypenett, samt flotte bade-, fiske- og padlevann som Ulsrudvannet og Nøklevann, hvor man kan leie kajakk og kano. På Ekeberg kan man utforske store friluftsområder med gang- og sykkelstier, Ekeberg skulpturpark og Ekeberg besøksgård.

I tillegg har man et mangfold av fritidsaktiviteter i nærområdet som populære Griser'n akebakke, Lambertseter idrettsanlegg med flott løpebane, samt fotball- og tennisbane. Videre har du Lambertseter bad med svømmehall og treningssenter, Manglerudhallen med ishall og innendørs fotballbane, Høyenhall med håndballbane - for å nevne noe. For den som foretrekker treningsstudio finnes bla. SATS på Lambertseter og på Karlsrud.

På koselige Holtet finner du et godt utvalg av

forskjellige forretninger som Åpent Bakeri og delikatesseforretningen Jacobs. En god gåtur unna finner du Sæter Torg. Sæter Torg ble åpnet høsten 2016 og fremstår med et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Her er det etablert en rekke nye butikker og restauranter som vil bidra til at du kan bo med alle daglige nødvendigheter i umiddelbar nærhet. Her finner du bl.a. Joe & The Juice, Espresso House og Egon.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Området består i hovedsakelig av lavblokkbebyggelse.

### Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Mellombølgen barnehage (1-5 år) 0.5 km

Steinspranget barnehage (1-5 år) 0.7 km

Læringverkstedet Langbølgen (1-5 år) 0.9 km

Skoler:

Lambertseter skole (1-10 kl.) 1 km

Rustad skole (1-7 kl.) 1.7 km

Karlsrud skole (1-10 kl.) 1.8 km

Munkerud skole (1-7 kl.) 1.9 km

Lambertseter videregående skole 1.8 km

Holtet videregående skole 4. 2km

### Offentlig kommunikasjon

Nærmeste holdeplass:

Buss fra Bergkrystallen T (Linje 4B, 4N) 0.2 km

T-bane fra Bergkrystallen (Linje 1, 4) 0.2 km

Trikk fra Bråten (Linje 13, 19) 2.7 km

Tog fra Nordstrand stasjon (Linje L2) 4.2 km

8.4 km til Oslo S med totalt 24 ulike linjer.

### Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen.

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Bygningen stod ferdig i 1954 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.

Boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner. Betongsåle, antar fundamentert til faste masser.

Grunnmur i betong.

Yttervegger som er etterisolert og forblendet med teglstein samt felter ved balkongene med liggende kledning.

Støpte dekker som etasjeskillere.

Saltak i trekonstruksjon med betongstein.

Støpte betongtrapper/reposer med terrasso og malte vegger i oppgang.

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2015.

### Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder: Entré, bad/wc, soverom, kjøkken, stue med utgang til balkong. Sekundærareal er bod.

2 kjellerboder på 2,9 m<sup>2</sup> og 3,2 m<sup>2</sup>.

1 bod på balkongen på 1,2 m<sup>2</sup>.

1 loftsbod med skråtak med gulvareal på ca. 7 m<sup>2</sup>, måleverdig areal på ca. 3 m<sup>2</sup>.

### Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig

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

Forhold som har fått TG2:

- Vannledninger.  
Oppsummering

TG 2 pga: Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er delvis synlig bak en luke i veggen på badet.

Stoppekranen er plassert ved rørfordelerne bak en luke i veggen på badet.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

- Elektrisk.  
Oppsummering  
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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

kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak  
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

- Varmtvannsbereder.  
Oppsummering  
TG 2 pga: Bereder er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil. Berederen er antagelig eldre enn 20 år.

Anbefalte tiltak  
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

- Våtrom: Bad/wc.  
Oppsummering av overflater  
Det er en høydeforskjell på ca. 1 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG 2 pga: Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr  
Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Oppsummering av ventilasjon  
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon  
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.  
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

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

Medfølger ikke boligen:  
- Garderobestang og garderobesystem i gang  
- Garderobesystem i kott

- vaskemaskin

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

**TV/Internett/Bredbånd**  
Borettslaget har inngått en ny 3 årig kollektiv avtale med Telia Norge AS om leveranse av kabel tv og internett i Rabben Borettslag.

Med den nye avtalen har man mulighet til å velge om du ønsker både TV og bredbånd, kun TV eller kun bredbånd.

En kollektiv avtale innebærer at tjenestene betales av borettslaget og dermed deg som andelseier via felleskostnadene.

**Parkering**  
Borettslaget har 211 parkeringsplasser, som fordeles etter ventelister hos OBOS.

Forøvrig gateparkering etter områdets bestemmelser.

**Forsikringsselskap**  
Tryg Forsikring

**Polisenummer**  
6598551

**Energi**  
**Oppvarming**  
Elektrisk oppvarming med panelovner.

Varmekabler i badromsgulv.

#### Energikarakter

F

#### Energifarge

Rød

## Borettslaget/Økonomi

#### Formuesverdi primær

Kr 1 070 338

#### Formuesverdi primær år

2023

#### Formuesverdi sekundær

Kr 4 281 353

#### Formuesverdi sekundær år

2023

#### Andre utgifter

Innmelding i OBOS kr. 500,- pr. pers.

#### Tilbud lånefinansiering

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

## Boenheten

#### Felleskostnader fordeles slik:

Felleskostnader 3.108,- (varmt vann, komm.avg. trappevask, vaktmester, driftskostnader mm.)

Kapitalkost. lån 1 HANBAN 768,-

Det er IN-ordning på fellesgjelden. Ved innfrielse av det ene lånet ( kr. 102.407) vil husleien bli kr. 768,- kroner lavere pr mnd.

Endring felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en månedes skriftlig varsel. Felleskostnadene økte med 4% fra og med 01.01.2025.

#### Felleskostnader pr. mnd

Kr 3876

#### Andel Fellesgjeld

Kr 177 000

#### Andel fellesgjeld år

2025

#### Fellesgjeld pr. dato

01.02.2025

#### Kommentar fellesgjeld

Låne nummer

\* HANBAN-83987140049

Restsaldo 102.407,-

Kapitalkostnader 768,-

\* HANBA3-83987171076

Restsaldo 35.893,-

Kapitalkostnader 268,-

\* HANBA4-83987213607

Restsaldo 38.372,-

Kapitalkostnader 250,-

#### Andel fellesformue

Kr 23 925

#### Andel fellesformue dato

31.12.2023

## Borettslaget

#### Borettslagsnavn

Rabben Borettslag

#### Organisasjonsnummer

948776812

#### Andelsnummer

407

#### Om borettslaget

Borettslaget består av 503 andelseleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

- Fellesvaskerier

Det er flere fellesvaskerier i borettslaget. Disse ligger i Kvartsveien 4, 6 og 14, Steinspranget 46, 58, 63 og 66/68, Mellombølgen 68 og 155 og kan benyttes av beboerne mot betaling som for tiden er kr 10 pr vask. Påfylling og kjøp av vaskekort skjer fortrinnsvis på internett og kvittering medbringes til styrerommet innenfor kontortiden for påfylling. Det er ikke anledning til å anvende vaskeriene uten gyldig vaske kort. Mer informasjon finner du på vår nettside: [vibbo.no/rabben](http://vibbo.no/rabben).

Da det er stilt spørsmål om hvem som har ansvar for renhold i vaskeriene, vil styret presisere husordensreglene § 8 – andelshavers vedlikeholdsansvar pkt.11” Alle andelshavere har renholds plikt i fellesrom”, dette gjelder også

vaskeriene, ikke bare kjeller og loft.

- Utleielokalet i Rabben borettslag  
Rabben borettslag sitt utleielokale, som tar ca. 20 personer, i Mellombølgen 147 er ledig for utleie til andelseierne.

- Styret har i samarbeid med Obos Prosjekt utarbeidet en ny 10 års vedlikeholdsplan/nøkkel for Rabben Borettslag for perioden 2021 – 2031, og avtalen ble signert i september 2021.

Andre større og kostnadskrevende vedlikehold/påkostninger i neste 5-10 års periode;  
Overflatebehandling av terrasser, oppganger inkl. himlinger, rekkverk, grunnmurer m.m. Dette arbeidet planlegges utført i løpet av 5-10 års periode.

Slutføring av gjenstående takrehabilitering/taktekking på adressene Mellombølgen 64 – 66, 68 – 70, 72 – 74 og 147 – 155 Steinspranget 57 – 67 og 52 – 62 og Kvartsveien 10 –14 planlegges også utført i løpet av 5 – 10 års periode.

- Innføring av støtteordning ved skifte av varmtvannsbereder  
Det gis støtte til skifte av varmtvannsberedere med over 20 års alder, og støtten gis med inntil kr.5000,- mot gyldig kvittering. Alder på varmtvannsberederen må dokumenteres. Utbetalingen av støtte medfører et saksbehandlingsgebyr. Andelseier må selv dekke det saksbehandlingsgebyret som til enhver tid er gjeldende hos Obos. Økonomisk støtte gis ikke til varmtvannsberedere som er under 20 år.

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr.: HANBAN-83987140049

Type: A

Restsaldo: 55.137.022,-  
Restløpetid: 17 år 3 md.  
Term pr. år: 12  
Type rente: Flyt  
Rente: 5,50%

Lånenr.: HANBA3-83987171076  
Type: A  
Restsaldo: 19.540.166,-  
Restløpetid: 17 år 5 md.  
Term pr. år: 12  
Type rente: Flyt  
Rente: 5,50%

Lånenr.: HANBA4-83987213607  
Type: A  
Restsaldo: 20.894.664,-  
Restløpetid: 22 år 4 md.  
Term pr. år: 12  
Type rente: Flyt  
Rente: 5,50%

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

Ett IN-lån: HANBAN 8398 71 40049. Det er mulig å innbetale 2 ganger i året 30.03 og 30.09.

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overføring til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

#### **Forkjøpsrett**

Ja. For medlemmer av OBOS og andelseiere i borettslaget. Forkjøpsretten parallellavklares.

Kontakt megler for info om meldefrist.

#### **Regnskap/budsjett**

Regnskap og budsjett følger av årsberetning for 2024. Kan oversendes ved forespørsel til megler.

#### **Styregodkjennelse**

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

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

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Dyrehold**

§2 -Dyrehold:

Ved ønske om dyrehold skal andelseier rette en skriftlig henvendelse til de andre andelseierne i oppgangen, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger (se side 10). Deretter skal søknad om dyrehold sendes til styret (se side 8/9). Dersom søknaden godkjennes er andelseier forpliktet til å overholde følgende bestemmelser:

1. Eier av dyret skal være kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område hele året. Hunden skal heller ikke gå løs ved inngangspartier, i oppganger eller andre fellesområder.
3. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
4. Eier av dyret er ansvarlig og er erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter grøntanlegg m.m.
5. Dersom det kommer inn skriftlige berettigede klager over at et 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 dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Nye andelseiere som allerede har husdyr plikter å melde fra om dette til borettslaget ved kjøp av leilighet og søke på lik linje som andre andelseiere, slik at borettslaget vet hvem som holder husdyr.
7. Det er ikke lov til å holde mer enn en hund pr. leilighet.

#### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Obos Bbl

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 159, bruksnummer 136 i Oslo kommune. Andelsnr. 407 i Rabben Borettslag med orgnr. 948776812

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

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

301/159/136:  
26.07.1955 - Dokumentnr: 9716 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

04.08.1955 - Dokumentnr: 9970 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

11.09.1957 - Dokumentnr: 10788 - Bestemmelse om bebyggelse

18.12.1958 - Dokumentnr: 15179 - Best om garasje/parkering  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet



08.12.1959 - Dokumentnr: 15198 - Erklæring/avtale  
Vedtak av Oslo kommunes vann- og  
kloakkreglement  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

26.09.1960 - Dokumentnr: 11762 - Bestemmelse om  
bebyggelse  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
Bestemmelse om benyttelse  
Med flere bestemmelser

24.10.1960 - Dokumentnr: 13228 - Erklæring/avtale  
Vedtak av Oslo kommunes vann- og  
kloakkreglement  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

07.11.1960 - Dokumentnr: 13942 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

27.11.1962 - Dokumentnr: 15202 - Best om garasje/  
parkering  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

27.11.1962 - Dokumentnr: 15203 - Best om garasje/  
parkering  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

27.11.1962 - Dokumentnr: 15204 - Best om garasje/  
parkering  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

10.06.1982 - Dokumentnr: 15509 - Best. om  
adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:304

16.07.1986 - Dokumentnr: 43042 - Bestemmelse om  
veg

10.11.1998 - Dokumentnr: 66342 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Viken Energinett.  
Med flere bestemmelser

30.10.1954 - Dokumentnr: 14049 - Registrering av  
grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:159 Bnr:1

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger:  
- Ferdigattest på eiendommen datert 23.11.1959.  
- Ferdigattest på rehabilitering av bad datert  
13.01.2015.

Bygningstegninger:  
Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og  
godkjente byggetegninger? Nei.

#### **Vei, vann og avløp**

Vei: Kvartsveien er kommunal vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private  
stikkledninger.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig m. tilhørende  
anlegg, reg. best. 56053.

#### **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.

## Kontraksgrunnlag

#### **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,  
gjørne 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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

#### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 000 000 (Prisantydning)

177 000 (Andel av fellesgjeld)

4 177 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

4 186 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 194 462 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 197 262 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

#### Hvitvaskingsreglene

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

#### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med

før budgivning.

#### Boligkjøperforsikring

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

#### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven, inkl. ev. andel av fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16390,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 2800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 16760,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### Oppdragsansvarlig

Monica Frøseth

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

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

**Salgsoppgavedato**  
21.02.2025

# Kvartsveien 3 1158 OSLO

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet  
Byggeår: 1954  
BRA: 63 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 53 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 159 BNR: 136 ANR: 407

Pål Morten Pedersen  
Vannmannen AS

pmp@taksthuset.no  
90844088

Kvartsveien 3  
1158 Oslo

## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27068>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG2

#### Vannledninger

##### Oppsummering

TG 2 pga: Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er delvis synlig bak en luke i veggen på badet.

Stoppekranen er plassert ved rørfordelerne bak en luke i veggen på badet.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar

#### Elektrisk

##### Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

##### Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

#### Varmtvannsbereder

##### Oppsummering

TG 2 pga: Bereder er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil. Berederen er antagelig eldre enn 20 år.

##### Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

#### Våtrom: Bad/wc

##### Oppsummering av overflater

Det er en høydeforskjell på ca. 1 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

##### Oppsummering av sanitærutstyr

TG 2 pga: Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

##### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

##### Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

##### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

## 4. Informasjon om oppdraget


|                                  |                                 |
|----------------------------------|---------------------------------|
| Befaringsdato<br><b>6.2.2025</b> | Rapportdato<br><b>11.2.2025</b> |
|----------------------------------|---------------------------------|

### Hjemmelshavere

|                                 |                             |
|---------------------------------|-----------------------------|
| Navn: Linn Kristin Dedekam Øwre | Tilstede ved inspeksjon: Ja |
|---------------------------------|-----------------------------|

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

|                                    |                          |   |
|------------------------------------|--------------------------|---|
| Navn: Pål Morten Pedersen          | Telefon: 90844088        |  |
| Firma: Vannmannen AS               | Epost: pmp@taksthuset.no |   |
| Adresse: Heggelbakken 4, 0375 Oslo |                          |   |

#### Egne premisser:

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

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

### Informasjon om boligen

|                                   |               |               |         |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Adresse: Kvartsveien 3, 1158 Oslo |               |               |         |
| Kommunenr: 301                    | Gårdsnr: 159  | Bruksnr: 136  | Festnr: |
| Seksjonsnr:                       | Andelsnr: 407 | Leilighetsnr: |         |
| Byggeår: 1954                     |               |               |         |
| Boligtype: Leilighet              |               |               |         |

#### Generell beskrivelse av boligen:

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Bergkrystallen/Lambertseter. Det er kort vei til Østensjøvannet, Østmarka med et bredt lysløypenett, samt flotte bade-, fiske- og padlevann som Ulsrudvannet og Nøklevann.

Fellesområdene er pent opparbeidet med asfalterte internveier, plen, busker, trær, diverse beplantning, benker og lekeplasser.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på badet.

Parkeringsplass kan leies av borettslaget. Forøvrig gateparkering etter områdets bestemmelser.

Bygningen stod ferdig i 1954 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.

Boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.

Betongsåle, antar fundamentert til faste masser. Grunnmur i betong.

Yttervegger som er etterisolert og forblendet med teglstein samt felter ved balkongene med liggende kledning.

Støpte dekker som etasjeskillere.

Saltak i trekonstruksjon med betongstein.

Støpte betongtrapper/reposer med terrasso og malte vegger i oppgang.

Vinduer med terammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2015.

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

|                     |       |  |
|---------------------|-------|--|
| Internt bruksareal  | BRA-i | Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.  |
| Eksternt bruksareal | BRA-e | Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong  | BRA-b | Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.  |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standard (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 4. etasje                   | 63        | 53                         | 10                          | 0                          | 6                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>63</b> | <b>53</b>                  | <b>10</b>                   | <b>0</b>                   | <b>6</b>                        |

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom   | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|---|-------------------|
| 4. etasje                   | 53        | 51        | 2        | Entre, bad/wc, soverom, kjøkken, stue med utgang til balkong. | Bod               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>53</b> | <b>51</b> | <b>2</b> |   |                   |

### Kommentar til arealberegning

2 kjellerboder på 2,9 m<sup>2</sup> 9g 3,2 m<sup>2</sup>.

1 bod på balkongen på 1,2 m<sup>2</sup>.

1 loftsbod med skråtak med gulvareal på ca. 7 m<sup>2</sup>, måleverdig areal på ca. 3 m<sup>2</sup>.

## 5. Arealinformasjon

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, plattform

| Type  | Balkong     |
|---|-------------|
| Fra stuen er det utgang til en balkong, målt til 6,5m <sup>2</sup> . Det er en utvendig bod på balkongen på ca. 1m <sup>2</sup> . |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?  | Ukjent      |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?  | Nei         |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?   | Nei         |
| Er det krav til rekkverk?   | Ja          |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?     | Nei         |
| Er balkong / terrassen teknet?  | Nei         |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, plattform</b>   | <b>TG-1</b> |
| Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.  |             |
| Rekkverk i stålkonstruksjon. Høyden på rekkverket er 100 cm.  |             |
| Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.   |             |

### 6.2 Vinduer og dører

| Beskrivelse   |     |
|---|-----|
| Vinduer med 2-lags glass produsert i 2015.                        |     |
| Balkongdør med 2-lags glass produsert i 2015.                     |     |
| Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull og sikkerhetslås. |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?            | Ja  |
| Vinduer og dører er skiftet.                                      |     |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                      | Nei |
| Er det påvist værslette karmen, fuktskader eller råteskader?      | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |

|   |             |
|---|-------------|
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?      | Nei         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>   | <b>TG-1</b> |
| Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. |             |

### 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

| Type  | Betongdekke |
|---|-------------|
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                 | Nei         |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>  | <b>TG-0</b> |
| Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. |             |

### 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

| Type pipe  | Tegl        |
|--|-------------|
| Det er teglsteinspipe.   |             |
| Er det montert ildsted?  | Nei         |
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?  | Nei         |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?                          | Nei         |
| <b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>   | <b>TG-1</b> |
| Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. |             |

### 6.5 Kjøkken

#### Overflater og innredning

|   |     |
|---|-----|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?    | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |

| Oppsummering av overflater og innredning   | TG-1 |
|--|------|
| Alna kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrert kjøleskap, fryser. Komfyr, induksjonstopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Vaskekum nedfelt i laminat benkeplate. |      |
| Ny kjøkkeninnredning i 2013 ifølge tidligere eier.   |      |

#### Avtrekk

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Type avtrekk   | Naturlig, Omluftsvifte (kullfilter) |
| Kjøkkenvifte med stålhette og kullfilter. Naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg. |                                     |

| Oppsummering av avtrekk   | TG-1 |
|---|------|
| Det er installert avtrekk med kullfilter. Det er i utgangspunktet avvik iht NS3600, men da det eksisterer avtrekk gjennom veggventil i rommet vurderes dette som tilfredsstillende. |      |

## 6.6 Lovlighet

|   |     |
|---|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?  | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?                         | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?  | Nei |
| Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 23.11.1959.<br>Det foreligger ferdigattest på rehabilitering av bad datert 13.01.2015. |     |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?  | Nei |
| Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?   | Nei |
| Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.<br>Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.                  |     |
| Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?   | Nei |

## 6.7 Avløpsrør

|  |        |
|--|--------|
| Type avløpsrør   | Plast  |
| Det er plast avløpsrør.                                |        |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja     |
| Avløpsrør er skiftet i 2013 i regi av borettslaget.    |        |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?           | Ukjent |

|  |     |
|--|-----|
| Er det sen avrenning fra tappested?  | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                               | Ja  |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

| Oppsummering av avløpsrør  | TG-1 |
|--|------|
| Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.   |      |
| Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.                                  |      |
| Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar. |      |

## 6.8 Vannledninger



| Type anlegg   | Rør i rør system |
|---|------------------|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                 | Ja               |
| Innvendige vannrør skiftet i 2013 i regi av borettslaget.                         |                  |
| Er det etablert fordelerskap?   | Nei              |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?        | Nei              |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei              |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                     | Nei              |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                 | Nei              |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                  | Nei              |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?   | Nei              |

| Oppsummering av vannledninger   | TG-2 |
|---|------|
| TG 2 pga: Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er delvis synlig bak en luke i veggen på badet.   |      |
| Stoppekranen er plassert ved rørfordelerne bak en luke i veggen på badet.   |      |
| Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar |      |



## 6.9 Elektrisk



|  |                  |
|--|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                                    | Nei              |
| Type sikringer   | Automatsikringer |
| Sikringskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer.                                       |                  |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?   | Ja               |
| Det elektriske anlegget er modernisert, usikkert når.  |                  |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                      | Ja               |
| Er det manglende kursfortegnelse?  | Nei              |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?   | Nei              |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei              |
| Er kabler utilstrekkelig festet?   | Nei              |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?                           | Nei              |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?   | Nei              |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?                                | Nei              |

### Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er kursfortegnelse i sikringskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 6.10 Varmtvannsbereder

|  |        |
|--|--------|
| Plassering bereder                           |        |
| Kjøkkenbenk                                  |        |
| Fundament                                    |        |
| Plassert på gulv                             |        |
| Årstall                                      |        |
| Ukjent                                       |        |
| Størrelse                                    |        |
| 120 liter                                    |        |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Ja     |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?   | Nei    |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder?       | Nei    |
| Er bereder over 20 år?                       | Ukjent |

### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

TG 2 pga: Bereder er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil. Berederen er antagelig eldre enn 20 år.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

## 6.11 Ventilasjon

|   |                      |
|---|----------------------|
| Type ventilering  | Naturlig ventilasjon |
| Naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer og klaffeventiler i kjøkken og soverom. |                      |
| Oppsummering av ventilasjon   | TG-1                 |
| Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.                             |                      |



## Overflate

|  |   |
|--|---|
| Beskrivelse av overflate   |   |
| Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.                               |   |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                         | Ja  |
| Badet er rehabilitert/pusset opp i 2013 i regi av borettslaget.                |   |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?      | Ja  |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?   | Nei                                       |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                  | Nei                                       |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                               | Nei                                       |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?             | Nei                                       |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei                                       |
| Er det registrert knirk i gulvet?  | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

**Oppsummering av overflater** **TG-2**

Det er en høydeforskjell på ca. 1 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

## Membran, tettesjikt og sluk

|  |                     |
|--|---------------------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?                              | Nei                 |
| Type sluk  | Plast               |
| Det er plastsluk ved servanten, hjelpesluk i dusjen.   |                     |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                      | Ikke kontrollerbart |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                  | Nei                 |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei                 |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?              | Nei                 |

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** **TG-1**

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er bruk av membran.

## Sanitærutstyr

|   |     |
|---|-----|
| Beskrivelse   |     |
| På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult systerne, hjørnedusj med glassvegger og dør, fast gulvskinne. Opplegg for vaskemaskin. |     |
| Er det skader på utstyr og innredning?  | Nei |
| Er det innebygd systerne til klosett?   | Ja  |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?   | Ja  |

**Oppsummering av sanitærutstyr** **TG-2**

TG 2 pga: Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

## Ventilasjon

|   |          |
|---|----------|
| Type ventilering  | Naturlig |
| Det er naturlig ventilasjon med lufteluke i taket. Det er ikke tilluft ved døren. |          |

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

## Fuktmåling

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

**Oppsummering av fukt** **TG-0**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, beleg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

## Dokumentasjon

|  |     |
|--|-----|
| Fremlagt dokumentasjon                   | Nei |
| Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon. |     |

### 6.13 Øvrig: Gulv

|                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                           |             |
| Det er laminat på gulvene.            |             |
| <b>Oppsummering av øvrig</b>          | <b>TG-1</b> |
| Gulvene er normalt godt vedlikeholdt. |             |

### 6.14 Øvrig: Vegger

|  |             |
|--|-------------|
| Beskrivelse  |             |
| Det er malte veggoverflater.   |             |
| <b>Oppsummering av øvrig</b>   | <b>TG-1</b> |
| Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt. |             |

### 6.15 Øvrig: Tak

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                  |             |
| Det er malte takoverflater.  |             |
| Takhøyden er 250 cm.         |             |
| <b>Oppsummering av øvrig</b> | <b>TG-1</b> |
| Takene er godt vedlikeholdt. |             |

### 6.16 Øvrig: Innerdører

|                                      |             |
|--------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                          |             |
| Det er hvite glatte innerdører.      |             |
| <b>Oppsummering av øvrig</b>         | <b>TG-1</b> |
| Dørene er normalt godt vedlikeholdt. |             |

### 6.17 Rom under terreng

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

### 6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

### 6.19 Toalettrom

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

### 6.20 Trapp

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

### 6.21 Vannbåren varme

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

### 6.22 Varmesentral

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|  |               |
|--|---------------|
| <b>Meglerfirma</b>   |               |
| Aktiv EM Grønland/Bjørvika   |               |
| <b>Oppdragsnr.</b>   |               |
| 1002250015   |               |
| <b>Selger 1 navn</b>   |               |
| Linn Kristin Dedekam Øvre  |               |
| <b>Gateadresse</b>   |               |
| Kvartsvæien 3  |               |
| <b>Poststed</b>  | <b>Postnr</b> |
| OSLO   | 1158          |
| Er det dødsbo?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                          |               |
| Avdødes navn   |               |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja               |               |
| Hjemmelshavers navn  |               |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja        |               |
| Når kjøpte du boligen?<br>År   |               |
| 2024   |               |
| Hvor lenge har du eid boligen?<br>Antall år  |               |
| 1  |               |
| Antall måneder   |               |
| 0  |               |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?<br>Forsikringselskap                            |               |
| Fremtind   |               |
| Polise/avtalnr.  |               |

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LKDØ

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 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, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 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

Initialer selger: LKDØ

2

Document reference: 1002250015

Document reference: 1002250015

- 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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

**Tilleggs kommentar**

Da jeg overtok leiligheten i fjor fulgte forrige eiers vask/tørk med. Jeg brukte denne i noen måneder før jeg kjøpte ny maskin. Kursen vask/tørk er koblet til viser seg å ha for liten kapasitet, den er på 13A, men burde sannsynligvis vært på 16A. Årsaken til at problemet ikke oppstod med den gamle maskinen er sannsynligvis at denne trakk mindre startstrøm enn nye maskiner. Oljetank: jeg kjenner ikke til om det er oljetank nedgravd på tomten.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

| NAME OF SIGNER            | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|---------------------------|--|----------------------------|---|
| Linn Kristin Dedekam Øwre | 7fa894b99ce6baacd6befd6<br>c27c2e5423cd54dee | 21.02.2025<br>18:53:32 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1002250015

|                 |                                |                   |               |                             |                 |                 |
|-----------------|--------------------------------|-------------------|---------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Arbetssted:     | 159-136                        | Blokke 14, Rabben | Journ.nr.     | 287                         | Tegn. nr.       |                 |
| Arbeids art:    | Blokke                         |                   | Innleyert     | 1/53                        |                 |                 |
| Bygningens art: |                                | Kvartsein 3       |               |                             |                 |                 |
| Byggherre:      | Oboas.                         |                   |               |                             |                 |                 |
| Byggemelder:    |                                |                   |               |                             |                 |                 |
| Ansvarshavende  | Ola Nafstad (1769) murmester.  |                   |               |                             | Byggetillatelse | 8-12-54         |
|                 | Karl O. Skurud. Sun og belong. |                   |               |                             | Byggetillatelse | 8-12-54         |
|                 | UTTALELSER                     |                   | APPROBATION   |                             | FERDIGKONTROLL  |                 |
| Byplankont.     |                                | Dato              | N.nr.         | Puss- og innredn.tillatelse | Tillatt påvist  | Gravetillatelse |
| Helseråd        |                                | 24/5-53           | 5602          | Brukstillatelse 26/10-56    | B ✓             |                 |
| Brannvesen      |                                |                   | Bet. 26-11-54 | Ferdigbes.                  | C 4/2-53        | 21-4-53         |
| V. & k. v.      |                                |                   |               | Frist mangler               | D               |                 |
|                 |                                |                   |               | Blokke mangler 29/4-59      | E               |                 |
|                 |                                |                   |               | Mangler rettet 19/10-59     | G               |                 |
| Gransking       |                                |                   |               | Pipeattest                  | H               |                 |
| Fasaderåd       |                                |                   |               | Gateattest                  | I               |                 |
| Bygn.råd        |                                |                   |               | Vannattest                  | J               |                 |
|                 |                                |                   |               | Hageattest                  | K               |                 |
|                 |                                |                   |               | Ferdigattest 23/11-59       | L               |                 |

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

- 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>



S-Bygg AS  
Stamveien 8  
1481 HAGAN

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201107320-7  
Oppgis alltid ved henvendelse Saksbeh: John Philip Santillan Dato: 13.01.2015  
Arkivkode: 531

Byggeplass: KVARTSVEIEN 3 Eiendom: 159/136

Tiltakshaver: Rabben borettslag Adresse: Mellombølgen 147, 1157 OSLO  
Søker: S-Bygg AS Adresse: Stamveien 8, 1481 HAGAN  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring av bygningstekniske  
installasjoner

## FERDIGATTEST KVARTSVEIEN 3 - REHABILITERING AV BAD - BLOKK

Det vises til søknad om ferdigattest av 06.01.2015.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

### Sluttrapport for avfallshåndtering

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

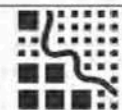
### Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no/> for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Teknisk fagavdeling  
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.01.2015 av:*

*John Philip Santillan - Saksbehandler  
Pål Granberg - enhetsleder*



Plan- og bygningsetaten Besøksadresse: Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357  
Vahls gate , 0187 Oslo Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Boks 364 Sentrum Telefaks: 23 49 10 01  
0102 Oslo www.pbe.oslo.kommune.no E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

## Vedtekter

for Rabben borettslag org nr 948776812  
Sist endret på ordinær generalforsamling 15.05.2024

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
  1. stat,
  2. fylkeskommune,
  3. kommune,
  4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
  5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
  6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.
- (5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

### **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

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

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

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

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

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

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

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

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

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

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

## **4. Boret og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.



**4-2 Overlating av bruk**

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

**4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

(2) Alle forandringer av faste bygningsmessige installasjoner i leiligheten skal, etter søknad, godkjennes av styret på forhånd. Godkjenning vil sendes andelseier med vilkår for gjennomføring av forandringer.

(3) Endringer må skje i henhold til borettslagets bestemmelser, gjeldende lover og forskrifter, og andre offentlige bestemmelser.

(4) Oppsetting av private radio- og TV antenner er ikke tillatt. Markiser, innglassing av balkong o.l. må godkjennes av styret.

(5) Ved ombygging i leilighet som endrer opprinnelig romdisponering forutsettes det at ventilasjon, vanninstallasjoner og lysforhold mv. er i henhold til gjeldende byggeteknisk forskrift. Rørføring i tak tillates ikke.

(6) Tillatelse til bygningsmessige arbeider kan gis på betingelse av at relevant og godkjent fagkonsulent (ingenør, arkitekt, statiker eller lignende) foretar befaringsfor å kunne bekrefte skriftlig om tiltaket er søknadspliktig etter gjeldende regelverk.

(7) Fagkonsulent må også etter ombygging benyttes for å fastslå om ombyggingen er i henhold til gjeldende forskrifter. Kostnader i forbindelse med engasjement av fagkonsulent må betales av andelseier.

(8) Videre må den enkelte andelseier selv innhente de nødvendige tillatelser fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten (PBE) dersom dette er påkrevd, for eksempel ved søknadspliktig tiltak.

(9) Søknad til styret med ovennevnte rapport fra autorisert konsulent, samt godkjent søknad fra PBE og alle andre relevante dokumenter, skal legges fram for styret. Det er først etter styrets tillatelse at arbeidet kan starte. Ved søknadspliktige tiltak, skal ferdigattest sendes styret så fort arbeidet er avsluttet og attest foreligger.

(10) Andelseiere som ønsker å installere eller fjerne fyringsanlegg (peis, vedovn, ildsted o.l.) i sin leilighet, skal før arbeidet påbegynnes forelegge en plan for dette for styret. Arbeidet skal utføres av fagkyndig person som etter installeringen eller fjerning av fyringsanlegget skal dokumentere med bilder eller på annen hensiktsmessig måte at det ikke er påført skorsteinen skader under arbeidet og at alle offentlige krav som gjelder for arbeidet og det ferdige fyringsanlegget er fulgt, herunder varsel til relevant myndighet/brann- og redningsetaten (BRE) om installasjon av nytt og/eller fjerning av ildsted. Andelseier er ansvarlig for at de som utfører arbeid på skorstein og fyringsanlegg ivaretar sine forpliktelser etter denne bestemmelsen.

Andelseieren betaler kostnaden ved dette.

Det er ikke tillatt å ha åpent ildsted eller ildsted med flytende brensel.

(11) Søknad(er) om bygningsmessige endringer av leiligheter som kommer til styret i etterkant av utførte arbeider, vil ikke bli godkjent. Brudd på det ovennevnte vil få den konsekvens at Styret kan kreve tilbakeføring til opprinnelig stand for andelseiers risiko og kostnad.

(12) Andelseier holdes økonomisk ansvarlig for kostnader som påføres borettslaget dersom reglene ikke overholdes.

(13) Andelseier har det fulle ansvar for at tiltak utføres forsvarlig og forskriftmessig, selv om tillatelse foreligger fra styret. Andelseier har videre ansvar for at all påkrevd dokumentasjon foreligger.

(14) Se også borettslagets husordensregler §8 punktene 6, 7, 9 og 12, § 3A punktene 2, 3 og 4 samt § 4 punkt 6 som er en del av vedtektene.

#### 4-4 Kameraovervåking av fellesarealer

(1) Generalforsamlingen har godkjent installering og kameraovervåking av borettslagets heiskuper/rom.

Videre kan styret beslutte midlertidig kameraovervåking av andre fellesarealer dersom det er behov for det, forutsatt at datatilsynets vilkår er oppfylt

Alle kameraovervåkinger skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal sørge for å benytte den minst krenkende form for overvåking. Samt påse at krav til skilting, sletting og internkontroll ivaretas.

#### 5. Vedlikehold

##### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Ansvar for overflatebehandling av balkongene:

Den enkelte andelseier har ansvaret for overflatebehandling av husveggen, vindusrammer, balkongdør, balkonginnside, gulv, himling, solavskjerming, innglassing av balkong, elektriske kontaktpunkter osv.

Det er begrensninger på fargevalg og lignende slik at vi ikke bryter med kravet til enhetlig fasade. Dette kravet er meget strengt, og Plan- og bygningsetaten (PBE) vil kunne pålegge oss å «rydde opp» dersom vi ikke etterkommer kravet.

Om andelseier ønsker å male balkongen skal følgende fargekode(r) anvendes:

Fargekoder til balkongen på lavblokker:

Treverk: 1500N

Rekkverk: 6020-R70 (Blå)

Fargekoder til balkongene på høyblokken:

Treverk: NCS-kode: S 15 15- Y 30 R

Rekkverk: RAL 8004 og glans 30

Innglassing av balkong:

Ved ønske om å innglassere balkong må det søkes godkjenning fra Plan- og bygningsetaten (PBE).

Arbeidet må ikke påbegynnes før godkjenning fra Plan- og bygningsetaten (PBE) foreligger, og må utføres etter gjeldende lover og forskrifter.

Husordensreglene må følges når det gjelder tidsrom arbeidet kan foregå og varsling av naboer om tiltakets lengde. Styret ønsker tilbakemelding når arbeidene er utført

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

### 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

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

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

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

### 6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

### 6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 Mislighold

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

### 7-2 Pålegg om salg

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

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

### 7-3 Fravikelse

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

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

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

**8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

**8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

**8-4 Representasjon og fullmakt**

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

**9. Generalforsamlingen****9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

**9-5 Møterett**

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

**9-6 Møteledelse og protokoll**

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

**9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

**9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

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

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

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

### 11-2 Forholdet til borettslovene

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

## HUSORDENSREGLER for RABBEN BORETTSLAG

Org.nr 948776812

Sist endret på ordinær generalforsamling 15.05.2024

### Innledning

Disse husordensreglene ble vedtatt på generalforsamlingen 19. mai 1960 og er en del av borettslagets vedtekter, med senere endringer vedtatt på generalforsamlinger, sist endret i ordinær generalforsamling 15.05.2024. Endringer kan kun skje ved generalforsamlingsvedtak.

Rabben Borettslag er et andelslag, dvs. at ikke OBOS som forretningsfører, men andelseierne-eier byggene. Derfor er alle andelseiere i felleskap ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og at borettslagets omdømme er det best mulige.

Det er også andelseierne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet og hever borettslagets og strøkets anseelse.

For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom de enkelte andelseiere, har en i denne husorden gitt enkle regler, som det er i hver andelseiers interesse å overholde.

Som vesentlige brudd på husordensreglene vil utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe for andelseiere og andre, regnes som mislighold av husordensreglene.

Mulige meldinger fra styret eller forretningsføreren, ved oppslag, rundskriv, vår hjemmeside [www.vibbo.no/rabben](http://www.vibbo.no/rabben), eller eventuelt andre infokanaler, gjelder som tillegg til husordenen.

Det er andelseiers plikt å sette seg inn i Borettslagets:

- Vedtekter
- Husordensregler
- Informasjonsskriv
- Innkalling til generalforsamlingen
- Oppslag på oppgangens informasjonstavle
- Informasjon på borettslagets hjemmeside/nettside [www.vibbo.no/rabben](http://www.vibbo.no/rabben)
- Eventuelle oppslag i heisene i Steinspranget 66/68

Vaktmesterne er tilsatt for å sørge for orden og renhold og for å ha tilsyn med eiendommen. De har plikt til å påse at husordenen blir overholdt og skal melde eventuelle overtredelser til styret.

### Husordensregler

#### §1 - Parkering

1. Parkering av motorkjøretøyer på borettslagets område er forbudt, unntatt på de dertil bestemte parkeringsplasser. Styret gir regler om tildeling.
2. Opplag av biler på parkeringsplassene er forbudt. Parkeringsplassen skal ikke brukes til hensetting av «bilvrak» og annet søppel. Styret kan beordre rydding for andelseiers regning etter gjentatte henvendelser.
3. Det er ikke tillatt reparasjon og vask av biler på parkeringsplassene.
4. Har en fått tildelt parkeringsplass må denne benyttes, slik at en ikke unødig opptar plass i gaten.
5. Det må ikke parkeres på områdene som blir brukt til parkeringsplasser av andre enn de som har oppstillingsplass. Brudd på dette medfører borttauing på egen regning.
6. Kjøretøyene skal være registrert. Avskiltede biler må ikke henses på borettslagets biloppstillingsplasser.
7. Brudd på dette kan medføre oppsigelse av leiekontrakten for biloppstillingsplass.
8. Det må ikke parkeres foran oppkjørsler og innganger. Innkjøring er kun tillatt for nødvendig av- og pålessing (transport av tunge gjenstander, uføre, spedbarn, hjemmesykepleien etc.). Hensetting av bil i mer en 20 minutter er under enhver omstendighet forbudt uten dispensasjon fra styret/vaktmester. Brudd på dette kan medføre bøtelegging og/eller borttauing.
9. Parkering av motorsykler er tillatt i borettslagets oppkjørsler, så sant det ikke er til hinder for annen ferdsel.
10. Bruksoverlating/fremleie av disse plassene er ikke lov, ved salg og/ eller bruksoverlating/fremleie av leiligheten plikter andelseier å si opp sin parkeringsplass.

#### §2 - dyrehold:

Ved ønske om dyrehold skal andelseier rette en skriftlig henvendelse til de andre andelseierne i oppgangen, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger (se side 10). Deretter skal søknad om dyrehold sendes til styret (se side 8/9). Dersom søknaden godkjennes er andelseier forpliktet til å overholde følgende bestemmelser:

1. Eier av dyret skal være kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område hele året. Hunden skal heller ikke gå løs ved inngangspartier, i oppganger eller andre fellesområder.
3. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

4. Eier av dyret er ansvarlig og er erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter grøntanlegg m.m.
5. Dersom det kommer inn skriftlige berettigede klager over at et 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 dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Nye andelseiere som allerede har husdyr plikter å melde fra om dette til borettslaget ved kjøp av leilighet og søke på lik linje som andre andelseiere, slik at borettslaget vet hvem som holder husdyr.
7. Det er ikke lov til å holde mer enn en hund pr. leilighet.

#### §3 A - bestemmelser om ro i leilighetene

1. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og kl 07.00 alle dager.
2. Banking, boring, snekring og lignende er ikke tillatt i perioden mellom kl 21.00 og kl 07.00 på hverdager. På lørdager er det kun tillatt i perioden mellom kl 09.00 og kl 18.00. På søndager, bevegelige helligdager og høytidsdager er det ikke tillatt i det hele tatt.
3. Ved omfattende og støyende arbeid/oppussing som vil foregå over lengre tid skal naboene informeres om antatt varighet på oppussingsarbeidet ved at det sendes ut et nabovarsel i god tid før oppussingen starter.
4. Midlertidig oppbevaring av avfall i forbindelse med oppussing skal skje i samråd med styret.
5. Musikkundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret, og når andelseierne i oppgangen har gitt sitt samtykke.

#### §3 B – klageadgang på husbråk

1. Eventuelle klager på andelseiere for brudd på husordensreglene/vedtektene eller annen sjenerende opptreden må i første omgang prøves løst ved å ta kontakt med andelseieren. I alvorlige tilfeller eller ved gjentagelse, rettes klage til styret. Klagen sendes skriftlig. Sterkt husbråk og truende adferd meldes direkte til politiet. Gjentatte grove overtredelser av husordensreglene/vedtektene anses som mislighold og kan føre til at styret igangsetter tvangsfravikelse av eierandelen i borettslaget.

Klage(r) over at en andelseier(e) har overtrådt husordensreglene/vedtektene skal inneholde:

- Årsak og andre opplysninger som kan ha betydning for saken (dato, klokkeslett etc.)
- Navn på klager, adresse, leilighetsnummer (Inr), telefon og epost
- Navn på påklagede, adresse og leilighetsnummer (Inr. finnes ofte på postkassene).

**§4 - renhold og søppel**

1. Søppel må pakkes godt inn før det kastes i avfallsbrønnene. Pakkene må ikke være for store og riktig avfallsbrønn skal anvendes da det er ulike avfallsbrønner for henholdsvis papir/papp og øvrig avfall. Dersom avfallsbrønnen er full skal avfall kastes i neste ledige avfallsbrønn.
2. Det er ikke tillatt å kaste juletrær utenfor på plener o.l. Hvis de ikke kan brennes opp i ovnen, skal de legges der hvor borettslaget har juletrær.
3. Veggdyrkontroll av leilighetene kan foretas når styret finner det nødvendig.
4. Hvis en merker veggdyr eller annet utøy, må dette straks meldes til styret.
5. Eventuelt utrydding av utøy i leiligheten må betales av leilighetens andelseier.
6. Søppel og skrot som blir hensatt/lagret i fellesareal, tilfluktsrom, balkong, (kjeller, og loftsbod ved flytting fra leiligheten) og lignende i påvente av felles lofts- og kjellerrydding i borettslagets regi, er forbudt.
7. Ved loft og kjellerrydding er det ikke tillatt å sette ut spesialavfall som maling, elektriske artikler m.m.
8. Ved brudd på pkt 6 og 7 vil styret/vaktmester eventuelt fjerne dette på andelseiers regning.
9. Lagring av fottøy, søppelposer og andre gjenstander i trappeoppganger er ikke tillatt på grunn av fremkommelighet under en eventuell evakuering og av hensyn til naboene i oppgangene.
10. Vask og renhold av trapper utføres av innleid rengjøringssselskap, andelseiere er likevel forpliktet til å ikke forsøple fellesområdene unødvendig, samt ta inn dørmatten på vaskedagen/rengjøringsdagen.

**§5 – kjeller og loftsodder**

1. Kjellere og loft skal luftes godt når temperaturforholdene tillater det.
2. Takluker må alltid holdes lukket.
3. Gangvinduer skal som regel være lukket og åpnes bare for lufting ved behov.
4. I ganger, kjellere og på loft skal det ikke settes sykler, ski, kjelker eller andre uvedkommende ting. Disse ting skal plasseres i oppbevaringsrommene eller i egen kjeller- eller loftsbod. Unntatt denne regelen er barnevogner eller lignende utstyr som er i daglig bruk. Slike ting kan plasseres i rommet under trappen.
5. All lek i ganger, kjeller og på loft er forbudt. Det må ikke gås i trapper med skøyter uten beskyttelse, brodder eller lignende.
6. Oppbevaring av mopeder, motorsykler, scootere og lignende er ikke tillatt.
7. Alt som lagres direkte på gulv i kjellerrom må tåle fukt da fuktgjennomtrengning kan forekomme.
8. Det er ikke tillatt å oppbevare propangass eller lignende i fellesarealer, kjeller og loftsodder.
9. Kjeller- og loftsodder skal alltid være låst.

**§6 – vaskerier og tørkebåser**

1. Vaskeriene kan anvendes hver dag fra klokken 8 til kl 20 på hverdager og fra klokken 9 til klokken 18 på lørdager. Søndager, bevegelige helligdager og høytidsdager er vaskeriene stengt. Retningslinjer for bruk av vaskeriet er oppslått i vaskeriene og skal følges. Feil/skader i vaskeriene skal umiddelbart meldes til våre vaktmestere på mobilnr: 915 78 875 og/eller skrives på skjema som finnes i vaskeriene.
2. Vasketider er dermed;
  - mandag–fredag: Kl.08–11, 11–14, 14–17, 17–20. 3 timer pr. vasketid.
  - lørdager: 09–12, 12–15, 15–18. 3 timer pr. vasketid.
  - 2.1. I Høyblokka er vaskeritidene derimot slik:
    - mandag-fredag: kl. 08-10, 10-12, 12-14, 14-16, 16-18, 18-20. 2 timer pr. vasketid.
    - lørdager: 09-12, 12-15, 15-18. 3 timer pr vasketid.
3. Hvis vasketiden ikke er påbegynt en time etter fastsatt tid, kan andre benytte seg av vasketiden.
4. Tøy som ikke er tatt ned til fastsatt tid vil bli fjernet.
5. Alle som bruker vaskeriene plikter å rydde opp etter seg, dvs. tørker opp vaskepulver/tøymykner og vasker gulv om dette blir tilgriset.
6. Tørkebåsene er reservert for banking og lufting av matter, tepper og tøy.
7. Tørkebåsene kan anvendes hver dag fra klokken 8 til kl 20 på hverdager og fra klokken 9 til klokken 18 på lørdager. Søndager, bevegelige helligdager og høytidsdager er tørkebåsene stengt.
8. Tørkebåsene skal holdes lukket når de ikke er i bruk.
9. Det er ikke tillatt å anvende fellesvaskeriene uten gyldig vaskekort.
10. Det er ikke tillatt å bruke de øvrige maskinene i fellesvaskeriene uten først å ha betalt for vask av tøy.
11. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets andelseiere.
12. Det er ikke tillatt å vaske mopper, gulvtepper eller annet uegnet tøy etc. i borettslagets vaskerier.
13. Andelseiere som ikke overholder regler for vaskeriene vil bli nektet bruk/adgang.

**§7- bruksoverlating**

1. Bruksoverlating må godkjennes av styret og godkjennelse gis for ett år om gangen. Bruksoverlating av leiligheten kan kun skje etter søknad og fordrer alltid styrets samtykke/ eventuell innvilgelse. En godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Bruksoverlating er begrenset til tre år, og forutsetter at andelseieren selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to årene før søknaden om bruksoverlating.

Dernest vil andelseier kunne ha rett til utleie i mer enn tre år – og uten krav om forutgående botid – dersom det foreligger «særlig grunn» til at han eller hun ikke kan bruke boligen i en periode. Dette vil typisk være der andelseier skal være borte i forbindelse med jobb eller utdanning, eller der foreldre kjøper bolig for sine barns

bruk. Søknad om bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS og sendes dit i retur.

2. Bruksoverlateren må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger.
3. Andelseiers bruksoverlating etter burettslagslova §5-4, innenfor 30 dagers- kvoten, skal viderefremmes til styret per e post. Overskridelse av 30 dagers- kvoten i §5-4 vil være å regne som mislighold av husordensregler og vedtekter.
4. Andelseier har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som hans bruksoverlater påfører borettslaget eller dets medlemmer.

#### **§8 - andelseiers vedlikeholds- og forsikringsansvar**

1. Andelseier må selv sørge for forsikring av møbler og løsøre i sin leilighet, i loft og kjellerboder, i sportsrom, samt for tøy som befinner seg i fellesvaskeri. (innboforsikring). Dessuten må forsikringen gjelde elektriske apparater, vann og avløpsutstyr i leiligheten.
2. Andelseier er ansvarlig for det indre vedlikehold av leiligheten ifølge borettslagets vedtekter 5 – 1 andelseiernes vedlikeholdsplikt.
3. Andelseier må til enhver tid påse at sluket i badegulvet er åpent. Ved tilstopping vil vann trenge ned i taket på underliggende badrom. Slik skade må dekkes i sin helhet av den som forvolder skaden.
4. Tiltak for å hindre/sikre en evt. vannlekkasje.
5. Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre, skal vedkommende foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller vedkommende andelseier ikke sin vedlikeholdsplikt eller at skader som en er pliktig å utbedre ikke blir utbedret, kan borettslaget la arbeidet utføres på vedkommende andelseiers regning og kreve erstatning.
6. Andelseier må til enhver tid påse at alle lufteventiler er åpne av hensyn til balansen i blokkens ventilasjonssystem og de fukt og helseproblemer samt sopp og råteskader som kan oppstå mm, og disse må aldri bygges igjen eller stenges/tildekkes ved ombygging av kjøkken og andre rom eller ved senkning av tak. Det er ikke lov å montere kjøkkenventilator med utlufting gjennom lufteluke på kjøkken, da dette har negativ innvirkning på trekk i pipeløp. Kjøkkenventilator monteres med kullfilter og luften føres ut i rommet. Det ovennevnte gjelder også for ventilasjonen på badet.
7. På egen bekostning kan andelseier skifte ut fast inventar, for eksempel kjøkkeninnredning, panelovner, frysingsovner, VVS-utstyr og lignende. Forutsetningen er at det nye utstyret fyller funksjonen til det gamle. Ved fraflytting kan andelseier ikke ta med seg noe av det nymonterte utstyret. Delevegger, som ikke er bærevegger, kan etter styrets godkjenning fjernes eller flyttes.
8. Alle skader som antas å kunne bli dekket av borettslagets forsikring skal meldes til borettslagets driftsleder eller styret, før avtale om reparasjon eller bestilling av nytt utstyr gjøres. Blir ikke dette gjort, kan andelseier miste retten til å kreve erstatning fra borettslaget og dets forsikringselskap. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

9. Ved overdragelse av leiligheten skal tilstandsrapport/takst for leiligheten tilsendes styret i borettslaget sammen med søknad om å overta andelen. For våtrom dvs. rom der vann er tilført, og i de tilfeller det ikke er utarbeidet en slik tilstandsrapport/takst, eller utført noen form for godkjent rehabilitering av våtrom, skal dette anføres i salgspapirene og styret skal informeres.
10. Rensing av sluk og avløpsrør på balkong er andelseiers ansvar og må foretas jevnlig, for å unngå fortetning.
11. Alle andelseiere har renholdsplikt i fellesrom (loft og kjeller samt i alle våre vaskerier).
12. Alle innvendige forandringer av leiligheten eller dens utstyr må utføres i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og må godkjennes av styret på forhånd. Alle relevante dokumenter som mottas fra plan -og bygningsetaten og andre aktører/fagpersoner samt tegninger mm må vedlegges søknaden til styret før arbeidene starter. Ferdigattester mm sendes styret når arbeidene er avsluttet. Se spesielt borettslagets vedtekter 4-3 Bygningmessige arbeider

#### **§9 - brannsikring.**

1. Den enkelte andelseier er forpliktet til enhver tid å holde brannsikringsutstyret i sin leilighet i orden. Styret oppfordrer blant annet andelseier til å snu brannslukningsapparatet 1 – 2 ganger årlig for å sjekke at manometernålen viser grønt.
2. Brannsikringsutstyret er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten.
3. Skade på brannsikringsutstyr skal straks meldes til styret.
4. Andelseier er pliktig til å gjennomgå punktene på det årlig tilsendte egenkontrollskjemaet av elektrisk anlegg i egen bolig samt besvare dette innen fristen dersom det er opplyst i skjemaet at dette skal besvares og leveres til borettslaget.

#### **§10 – utleielokale**

1. All bruk av lokalet skal skje etter avtale med Rabben borettslag ved styret.
2. Lokalet er egnet for inntil 20 personer.
3. Ved flere leiesøknader for samme tidsrom vil andelseiere vil prioritert.
4. Fra og med fredag kl. 17:00 til og med søndag samt høytidsdager er utleie forbeholdt andelseiere.
5. Leietaker skal gjøre seg kjent med branninstruksen som er oppslått i lokalet.
6. Hvis arrangement må avlyses av årsaker som er borettslagets ansvar, refunderes forhåndsbetalt beløp. Borettslaget påtar seg ikke ytterligere erstatningsansvar.
7. Rabben borettslag står ikke ansvarlig for leietakers eiendeler eller gjenglemte ting.
8. Leietaker er ansvarlig for at arrangement gjennomføres på en slik måte at hus og inventar ikke blir skadet. Leier er erstatningsansvarlig for svinn og skader i forbindelse med arrangement. Svinn og skader skal rapporteres til styret samtidig med tilbakelevering av nøkkel.
9. Nøkler til lokalet fås hos styret



10. Aktivitetene i lokalet skal ikke være til sjenanse for naboene. Vis hensyn når det gjelder støynivå. Arrangement kan holdes i tidsrommet kl. 09:00 – 01:00. Vanlige husordensregler gjelder; det vil si at det skal være ro etter kl. 23.
11. Røykeloven gjelder, dvs. ingen røyking tillatt i lokalet.
12. Det er ikke tillatt å fjerne utstyr fra lokalet. Leietaker er erstatningspliktig for utstyr som er forsvunnet.
13. Lokalet skal være ryddet og låst ved leietidens utløp det vil si:
- 13.1. Oppvasken skal skylles, settes i oppvaskmaskin, og settes på plass i skap etter oppvask
  - 13.2. Kjøleskap tømmes
  - 13.3. Bord, stoler, benkeplater vaskes og tørkes av
  - 13.4. Stoler settes opp ned på bordene
  - 13.5. Gulv støvsuges og/eller vaskes
  - 13.6. All søppel inne og foran ytterdør fjernes av leietaker og has i svarte søppelsekker og tas med, papir puttes i papircontainere.
  - 13.7. Glass puttes i glasscontainer ved Bergkrystallen T-banestasjon.
  - 13.8. Alle lys slås av, vinduer lukkes og utvendig dør låses
14. Etter endt leie leveres nøkkel tilbake samme sted senest første ordinære arbeidsdag etter leie, med mindre annet er særskilt avtalt.

#### §11 – uteareal og tilhørende forhold

1. Grøntanlegg, som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Kast ikke papir, stein og lignende og legg ikke mat ut til fugler slik at det trekkes rotter til eiendommen.
2. Anlegging av private beplantninger må forelegges styret til eventuell godkjenning.
3. Lek og andre aktiviteter må ikke være til skade for plenene eller til utilbørlig sjenanse for andre andelseiere. Ved sykling på stikkveiene skal det utvises forsiktighet.
4. På stikkveiene må det kun foretas høyst nødvendig kjøring.
5. Utgangsdørene skal være låst hele døgnet.
6. Lufting og tørking av tøy i vinduer er ikke tillatt. Balkonger må ikke nyttes til lufting eller banking av tøy eller sengeklær, slik at det virker skjæmmende.
7. Tøy må ikke ristes i trappeoppgangen, fra vinduer eller fra balkong.
8. Flaggstenger, markiser, balkongskjermer, blomsterkasser, skilter eller lignende, må ikke settes opp uten godkjennelse av styret.
9. Det tillates ikke private, utvendige radio/TV eller parabolantennener. All synlig forandring av balkongene må kun skje etter skriftlig tillatelse fra styret.
10. Grilling på balkongen er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill, og det må utvises hensyn overfor naboer.
11. Andelseierne har ansvaret for at originalt navneskilt settes på ringeklokken og postkassen og klistrelapper på ringeklokke/postkasseskilt er ikke tillatt. Skilt til ringeklokke kan bestilles ved henvendelse til vaktmester. Følgende minimumskrav stilles til postkasseskilt: Skiltet skal inneholde fornavn, etternavn og leilighetsnummer (Lnr.) f.eks 1030,3030.

12. Styret vil utbedre eventuelle skade(r) eller uoverensstemmelser som har oppstått på andelseiers regning hvis ovenstående retningslinjer ikke er fulgt.

#### §12 – oppganger og andre fellesarealer ikke behandlet andre steder

1. Entredører skal lukkes mest mulig hensynsfullt og må ikke nyttes til lufting. Entredør må være branddør av typen B – 30 eller bedre. Se også borettslagets vedtekter 5 – 1 andelseiernes vedlikeholdsplikt.
2. Blir det byttet til ny inngangsdør så må denne være av en lys tresort. Utføringene som blir utført i forbindelse med utskifting av eksisterende dører, må bli malt i tilsvarende tidligere lysmalt farge. Styret vil kunne endre fargevalg på andelseiers regning hvis ovenstående retningslinjer ikke er fulgt.
3. Alt felleslys skal være slukket når det ikke trenges.
4. Slipp ikke inn ukjente i oppgangen som ringer på calling anlegget.

#### §13 – Husordensregler for balkongene

1. Andelseier er ansvarlig for overflatebehandling av balkongen. Andelseier er likeledes ansvarlig for balkongens innside. Det vil si veggpanel, utvendig/innvendig dør til utebod, gulv, innvendig balkongfasade/rekkverk, himling, hel/del- innglassing, solavskjerming.

Legges det fliser, plattinger eller lignende på balkonggulv, skal alltid sluk være tilgjengelig og åpent.

I høyblokka er det forbudt å benytte flislim da det ødelegger belegget på balkongene.

Dersom det er store bygningsmessige skader som må utbedres skal styret og vaktmester kontaktes. «Skader som er forårsaket av ulykker er forsikringsaker og meldes etter vanlige prosedyrer».

2. Det er ikke tillatt å fastmontere annen solavskjerming enn de som av styret er godkjent løsning. Det er ikke tillatt å fastmontere annen solavskjerming på vinduer enn det som er godkjent av styret. Godkjent solavskjerming er både markiser og persienner, men fargevalg må være ihht. fargekoder og godkjennes av styret.

Dersom det oppstår skader på solavskjermingen, er den enkelte andelseier ansvarlig for å utbedre skaden snarest mulig.

3. Det er ikke tillatt å montere kattetrapper eller andre installasjoner fra balkongen, som er til sjenanse for naboer eller fasaden for øvrig

4. Alle andelseiere plikter å fjerne snø fra sin balkong, slik at denne ikke smelter og skaper lekkasjer og fuktskader mm. Ved rydding av snø må det vises hensyn til ferdsel og beplantning på bakkeplan

Andelseiere som i tillegg har en rømningsvei/luke på sin balkong må påse at denne er tett til enhver tid (ved lekkasje må styret kontaktes), slik at underliggende balkonger ikke får vannlekkasjer/fuktskader ned til sin balkong.

Rømningsvei/luke på balkong skal være lett tilgjengelig, og den skal ikke være tildekket.

5. Ved rengjøring av balkong (spesielt ved bruk av høytrykkspyler) må det påses at det ikke kommer vann, jord, skitt mm ned til naboene og/eller underliggende balkonger.

#### **§14 - retningslinjer for opprykk til ledig leilighet**

Opplysninger gis ved henvendelse til OBOS.

#### **§15 – våpen**

All bruk av våpen er strengt forbudt.

#### **§16 – ansvar og erstatningsansvar**

1. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt.
2. Når skader på borettslaget eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres til en bestemt person – voksen eller barn – vil vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden.

#### **§17 – kommunikasjon med styret**

Henvendelser fra andelseiere til styret som ønskes styrebehandlet, skal alltid skje skriftlig eller på e – post. Anonyme henvendelser vil ikke bli behandlet.

#### **§18 - ikrafttredelse**

Disse husordensreglene trer i kraft 15.05.2024 og er en del av borettslagets vedtekter. Endringer kan kun skje ved generalforsamlingsvedtak. Fra samme dato settes tidligere husordensregler ut av sin virkning.

## **Søknad om dyrehold**

### **Søknad**

Undertegnede ..... adresse ..... søker herved om rett til å holde ..... Begrunnelse er: .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

### **Erklæring**

1. Jeg har i brev av ..... varslet naboene i leilighet nr. .... om det ønskede dyrehold. Eventuelle innvendinger er bedt sendt styret innen ..... Kopi av varslene ligger vedlagt.
2. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.

7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den ...../..... Andelseiers underskrift: .....

....., den ...../ ..... Medeiers underskrift: .....

#### Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde ..... på de underskrevne vilkår.

2. Styret avslår søknaden på grunn av .....

.....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

....., den ...../..... Styrets leder:

.....

Oslo, den

Navn .....

Bolignr. ....

Adresse: .....

.....

#### Forespørsel til beboere/ andelseiere i forbindelse med søknad om dyrehold

Jeg har planer om å søke styret om adgang til å holde .....

Begrunnelsen for ønsket om å anskaffe en ..... er

.....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

En forutsetning for tillatelse er at dyreholdet ikke vil være til ulempe for noen av de øvrige beboerne. For ulempestvurderingen kan følgende opplysninger om dyret/dyreholdet være av betydning:

.....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

Eventuelle innvendinger mot det omhandlede dyreholdet bes sendt styret innen .....

Med vennlig hilsen

Navn: .....

Bolignr. ....

Adresse .....

.....

# Nabolagsprofil

Kvartsveien 3 - Nabolaget Bergkrystallen - vurdert av 190 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                  |        |        |
|----------------------------------|--------|--------|
| Bergkrystallen T<br>Linje 4B, 4N | 2 min  | 0.2 km |
| Bergkrystallen<br>Linje 1, 4     | 3 min  | 0.2 km |
| Bråten<br>Linje 13, 19           | 8 min  | 2.7 km |
| Nordstrand stasjon<br>Linje L2   | 10 min | 4.2 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 13 min | 8.4 km |

## Skoler

|   |        |        |
|---|--------|--------|
| Lambertseter skole (1-10 kl.)<br>665 elever, 39 klasser   | 13 min | 1 km   |
| Rustad skole (1-7 kl.)<br>482 elever, 26 klasser          | 24 min | 1.7 km |
| Karlsrud skole (1-10 kl.)<br>548 elever, 36 klasser       | 24 min | 1.8 km |
| Munkerud skole (1-7 kl.)<br>698 elever, 28 klasser        | 26 min | 1.9 km |
| Lambertseter videregående skole<br>825 elever, 30 klasser | 25 min | 1.8 km |
| Holtet videregående skole<br>325 elever, 21 klasser       | 9 min  | 4.2 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

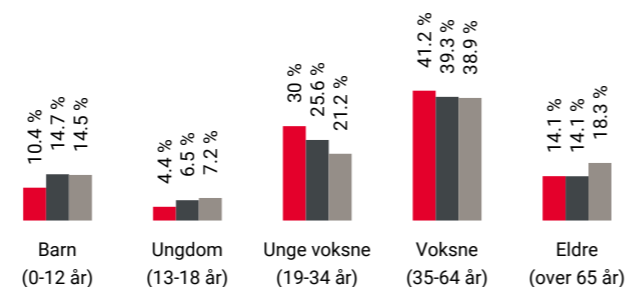
Bra 69/100



## Naboskapet

Høflige 66/100

## Aldersfordeling



| Område         | Personer  | Husholdninger |
|----------------|-----------|---------------|
| Bergkrystallen | 2 356     | 1 413         |
| Oslo og omegn  | 999 185   | 490 708       |
| Norge          | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|  |        |        |
|--|--------|--------|
| Mellombølgen barnehage (1-5 år)<br>216 barn    | 6 min  | 0.5 km |
| Steinspranget barnehage (1-5 år)<br>83 barn    | 9 min  | 0.7 km |
| Læingverkstedet Langbølgen (1-5 år)<br>70 barn | 12 min | 0.9 km |

## Dagligvare

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Rema 1000 Mellombølgen | 3 min |
| Kiwi Lambertseter      | 9 min |

## Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



## Støynivået

Lite støynivå 91/100



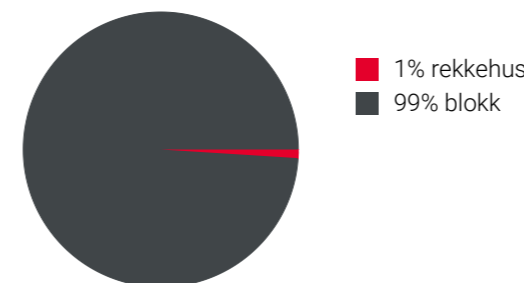
## Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100

## Sport

|   |        |        |
|---|--------|--------|
| Avstikkern balløkke<br>Ballspill  | 6 min  | 0.5 km |
| Lambertseter idrettsanlegg<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... | 10 min | 0.7 km |
| SATS Lambertseter   | 18 min |        |
| EVO Lambertseter Senter   | 22 min |        |

## Boligmasse



«Det som er så fint med Bergkrystallen/Feltspatveien er at de fleste kjenner hverandre. Og at det er et rolig og trygt nabolag både for barnefamilier, ungdommer og eldre.»

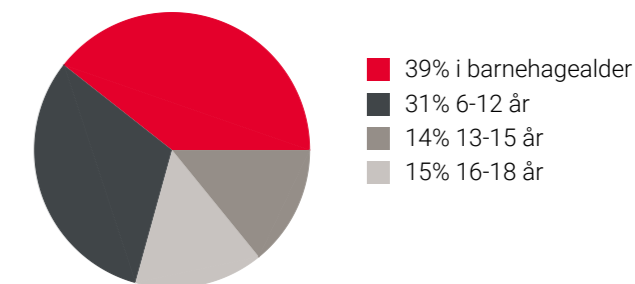


Sitat fra en lokalkjent

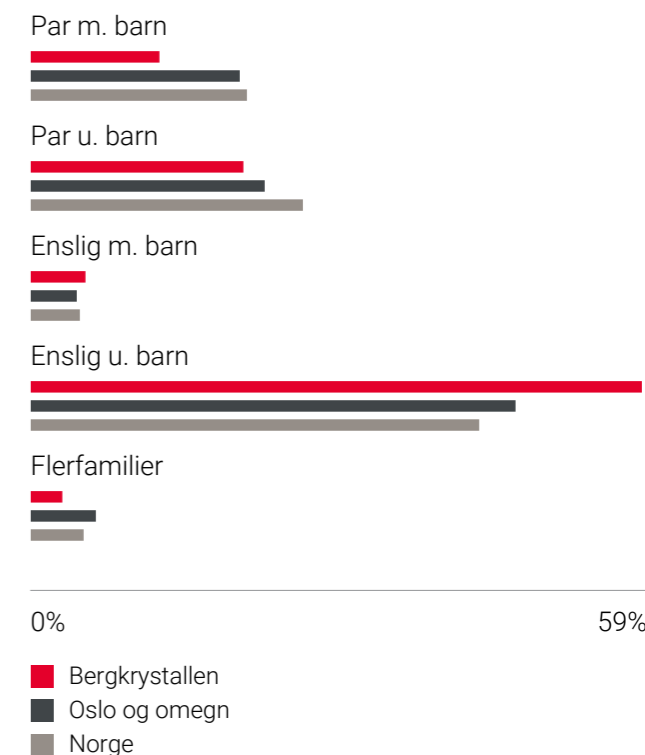
## Varer/Tjenester

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Lambertseter Senter       | 17 min |
| Boots apotek Lambertseter | 19 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

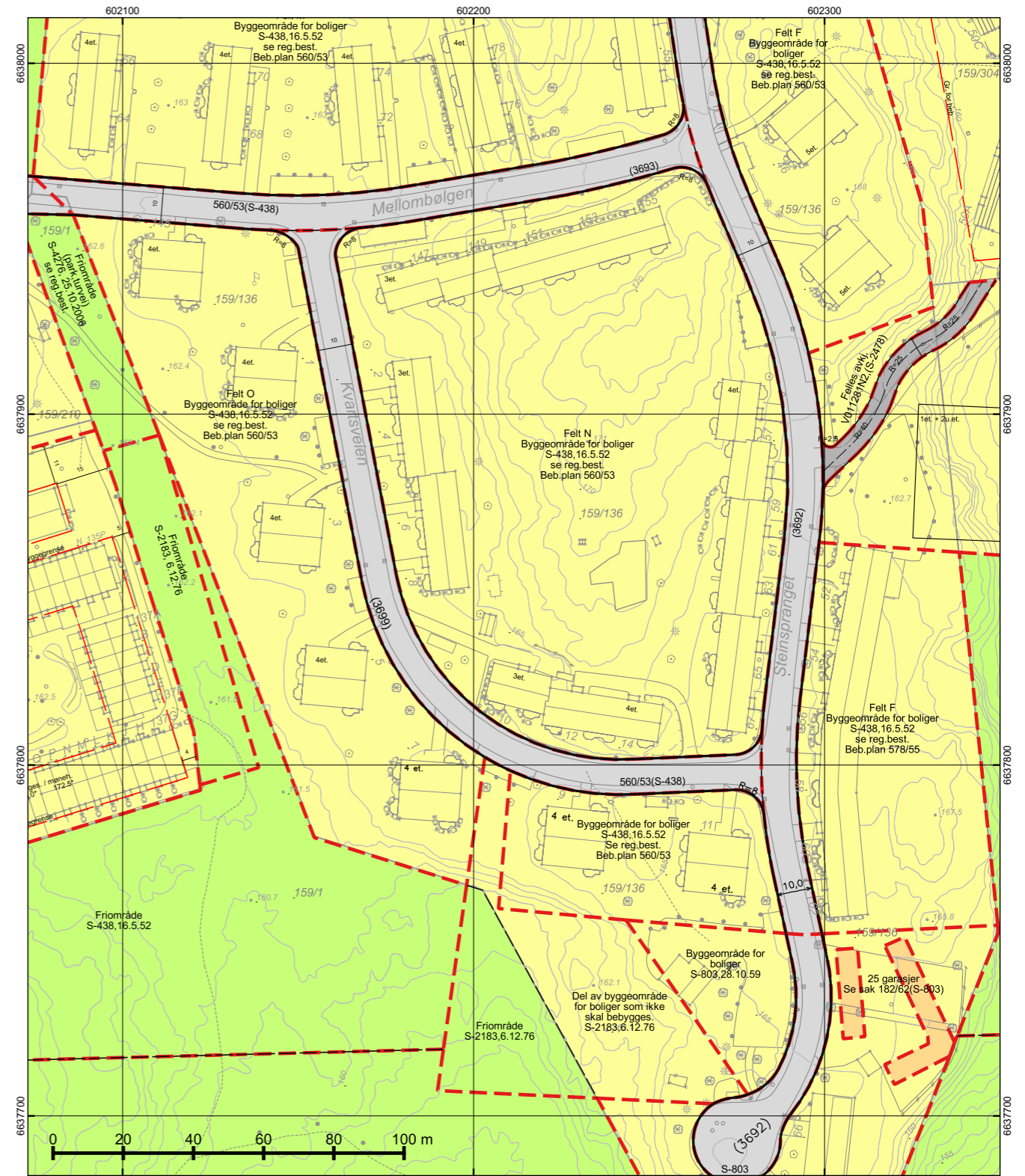
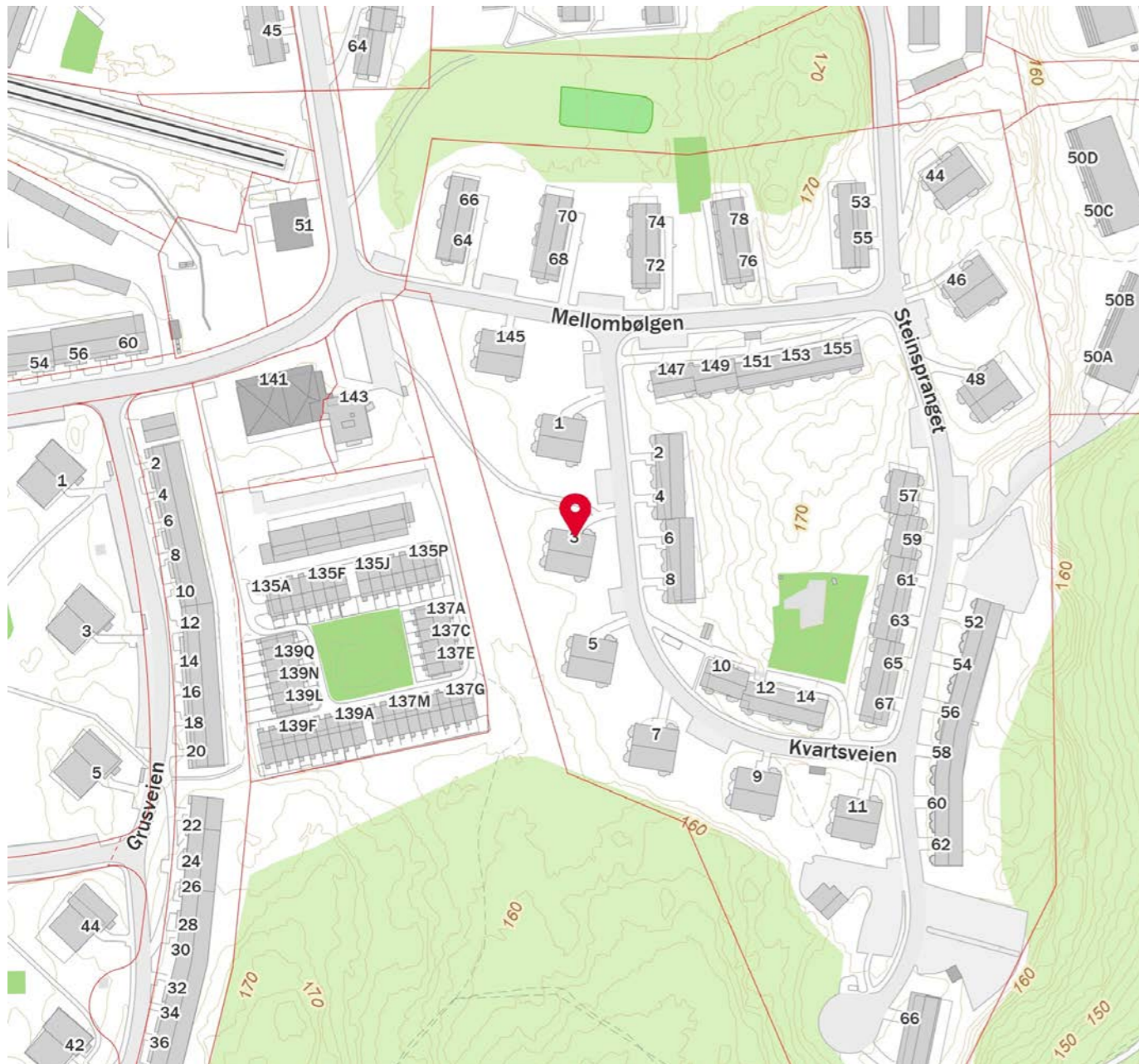
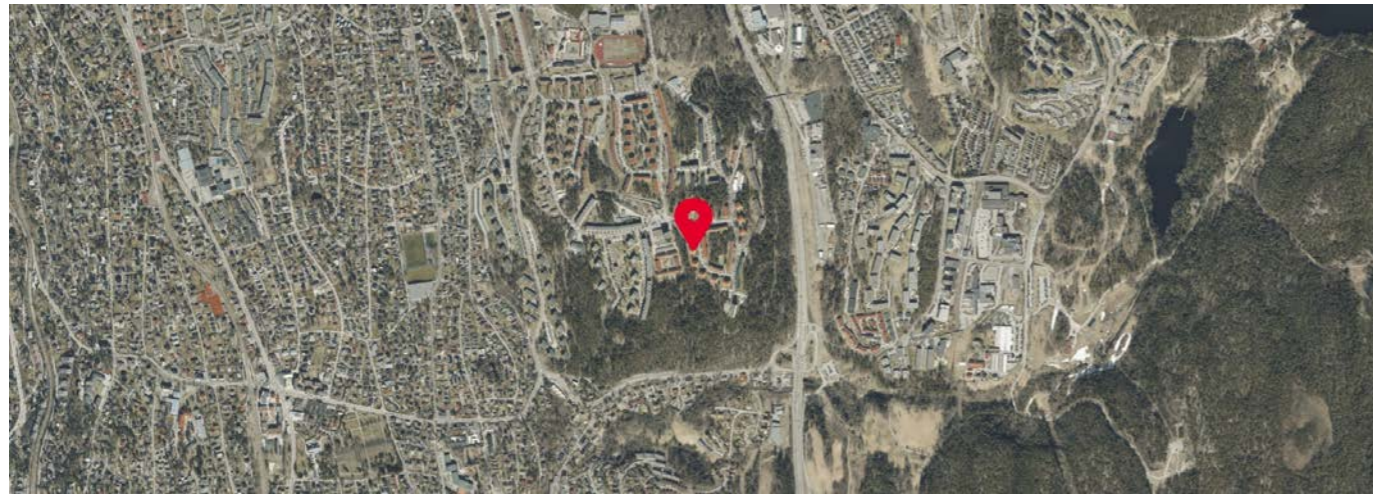


## Familiesammensetning



## Sivilstand

| Sivilstand    | Bergkrystallen | Oslo og omegn | Norge |
|---------------|----------------|---------------|-------|
| Gift          | 20%            | 20%           | 33%   |
| Ikke gift     | 65%            | 65%           | 54%   |
| Separert      | 13%            | 13%           | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%             | 3%            | 4%    |



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
| <p>Dato: 11.02.2025<br/>Bruker: FME<br/>Målestokk 1:1000<br/>Ekvidistanse 1m<br/>Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> | <b>Reguleringskart</b>   |  | <p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p> |
|  | <p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).<br/>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7<br/>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.<br/>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p> | <p>PlottID/Best.nr: 138367/ 86505436<br/>Adresse: KVARTSVEIEN 3<br/>Gnr/Bnr: 159/136</p> |   |

INN Hovedinnholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

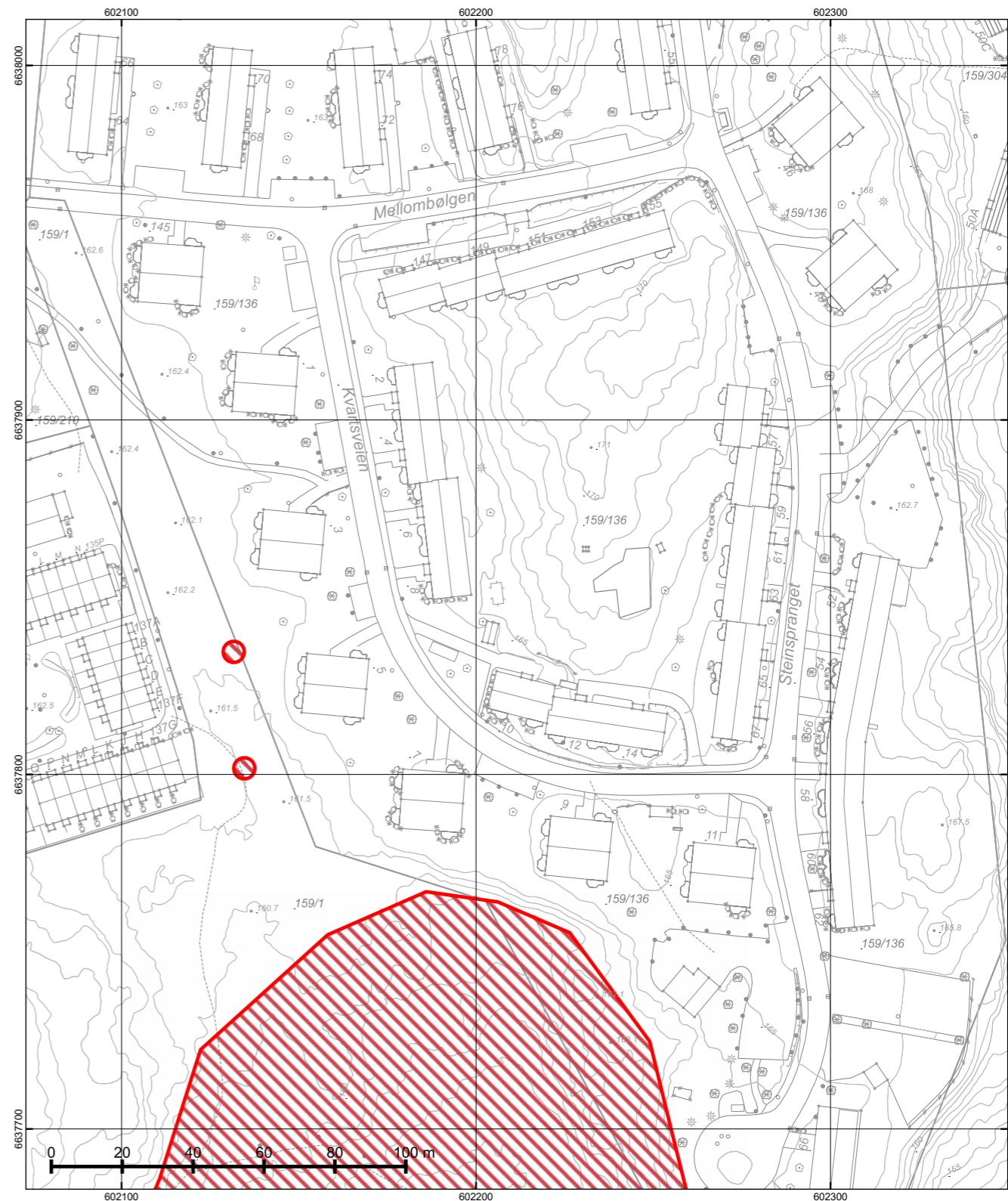
### TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

- 70 - Felles avkjørsel
- 913 - Formålgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

|   |   |                                |   |
|---|---|--------------------------------|---|
| <p>Dato: 11.02.2025<br/>                 Bruker: FME<br/>                 Målestokk 1:1000<br/>                 Ekvidistanse 1m<br/>                 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32<br/>                 Høydereferanser<br/>                 - Reguleringsplan: Se reg.best.<br/>                 - Bakgrunnskart: NN2000<br/>                 Originalformat: A3</p> | <b>Naturmangfold</b>  |                                | Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. |
|   | – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).<br>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. |                                |   |
|   | PlottID/Best.nr: 138367/ 86505436   | Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV |   |
|   | Adresse: KVARTSVEIEN 3  | Kommentar:                     |   |
| Gnr/Bnr: 159/136  |   |                                |   |



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

### Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- +— Sporveg (tunnel), fremtidig
- +— Sporveg (tunnel), eksisterende
- +— Sporveg, eksisterende
- +— Sporveg, fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), eksisterende
- +— Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- ↑ Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- ..... Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810\_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810\_2 - Krav om felles planlegging
- H820\_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820\_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310\_1 - Kvikkleire
- H310\_2 - Steinsprang
- H320\_1 - Stormflo
- H320\_2 - Elveflom
- H390 - Deponi



Dato: 11.02.2025  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 138367/86505436  
 Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# Boligkjøperforsikring

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

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus: | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:    | <b>Kr 15 900</b> |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

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

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

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

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Kvartsveien 3  
1158 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika  
**Saksbehandler:** Monica Frøseth

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre