

aktiv.



Radarveien 19, 1152 OSLO

**Gjennomgående 3-roms topp/  
hjørne leilighet med solrik  
balkong og svært god beliggenhet**



Eiendomsmeglerfullmektig MNEF/Partner

## Danyal Razzaq

**Mobil** 919 22 699

**E-post** danyal.razzaq@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 490 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 363 727,-  
**Omkostn.:** Kr 14 193,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 867 920,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 877,-  
**Selger:** Roger Andre Hansen  
Line Olimb

**Salgsobjekt:** Aksjeleilighet  
**Eierform:** Aksje  
**Byggeår:** 1961  
**BRA-i/BRA Total** 64/76 kvm  
**Tomtstr.:** 24519 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 159, bnr. 90  
**Oppdragsnr.:** 1009250020

# Gjennomgående 3-roms topp/hjørne leilighet med solrik balkong

Gjennomgående 3-roms ende/hjørneleilighet i populært område på Karlsrud/Lambertseter. Leiligheten ligger fint til i byggets 3. etg. (toppetg.) med utsikt over friareal og villabebyggelse. Her får du en romslig stue, adskilt kjøkken, 2 soverom, bad, solrik balkong og rikelig med bodplass. Dette er en leilighet som passer perfekt for deg som ønsker et trygt nabolag med kort avstand til butikker, marka/skogen, offentlig transport, skoler og barnehager m.m.

- Svært god intern beliggenhet
- Nye vinduer, balkongdør og oppusset fasade i 2019
- Nytt sikringsskap oppgradert med ny hovedsikring og automatsikringer i 2006
- God planløsning
- Kan bygges om til 4-roms
- 2 store boder
- Ingen forkjøpsrett
- Tilhørighet til populære Karlsrud Skole
- Kort vei til Lambertseter senter og t-bane



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	33
Egenerklæring .....	55
Energiattest .....	79
Budskjema .....	88

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 64 m<sup>2</sup>

BRA - e: 12 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 76 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-e: 8 m<sup>2</sup> Kjellerbod

#### 3. etasje

BRA-i: 64 m<sup>2</sup> Entré, Bod, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken, Stue

#### 4. etasje

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

### TBA fordelt på etasje

#### 3. etasje

8 m<sup>2</sup> Balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Loft: 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 10 m<sup>2</sup>. Måleverdig areal er ca. 4 m<sup>2</sup> (BRA-e).

3. Etasje: Entré, bod, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til balkong på ca. 8 m<sup>2</sup> (TBA).

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 7,8 m<sup>2</sup> (BRA-e).

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

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

### Tomtetype

Festet

**Tomtestørrelse**

24519 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Felles festet tomt for boligselskapet på ca. 24.519 m<sup>2</sup> opparbeidet med gressplen- og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, sittegrupper og lekeområder, samt asfalterte adkomst, internveier og parkeringsareal.

**Beliggenhet**

Aksjeleilighet 3.etg i lavblokk beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Karlsrud/Lambertseter i Oslo kommune. Kort vei til daglige servicetilbud, barnehager og skoler i alle trinn. Nærhet til Lambertseter senter med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud. God offentlig kommunikasjon med t-bane og bussforbindelser i nærområdet. Kort gangavstand til Karlsrud T-banestasjon samt bussholdeplass. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter på Ekebergsletta, Brannfjell og Østmarka forøvrig med tur-/lysløyper og bade-/fiskevann, samt Østensjøvannet og flere badeplasser ved Bunnefjorden, Hvervenbukta, Nordstrand Bad m.fl. Området har også kort vei til idrettshall, svømmehall, treningssenter og kino.

**Adkomst**

Offentlig adkomst.

**Bebyggelsen**

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av boligblokker og småhusbebyggelse. Boligselskapet består av i alt 176 leiligheter fordelt på 7 boligblokker.

**Bygningssakkyndig**

Kim Edvard Johansen

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Boligblokk over 3 etasjer, kjeller og loft oppført 1961. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betongkonstruksjon. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger oppført i murverk-/betong og utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon i treverk tekket med takstein. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo, stålgelender og malte overflater.

## **Innhold**

Leiligheten ligger i bygningens 3.etg og består av entré, bod, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til balkong på ca. 8 m<sup>2</sup>. Boligen disponerer i tillegg 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 10 m<sup>2</sup> (måleverdig areal er ca. 4 m<sup>2</sup>) og 1 kjellerbod på ca. 4,3 m<sup>2</sup>.

## **Standard**

Aksjeleilighet i lavblokk oppført i 1961. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:

2006: Sikringsskap oppgradert med ny hovedsikring og automatsikringer (utført av Smart Elektro)

2019-2020: Utvendige fasader renovert i regi av boligselskapet

2019: Utskiftning av vinduer og balkongdør i regi av boligselskapet

2001: Satt inn IKEA kjøkken.

Styreleder informerer om at det er flere som har endret leiligheten fra 3 roms til 4 roms ved å flytte kjøkken inn i stuen. I så tilfelle er det viktig å søke styret først, og det er føringer/bestemmelser på hvordan det evt. skal gjøres. Man må også sjekke/søke Plan & Bygg mht. omregulering fra kjøkken til soverom.

Innvendig:

Gulv: Flislagt gulv i entré. Parkettgulv i stue og i begge soverom. Oppforet malt tregulv i bod. Ubehandlet betonggulv i kjøkken. Vegger: Hovedsakelig malt tapet og malte murflater. Himlinger: Malt puss/betong i alle rom med unntak av våtrom. Originale malte glatte innerdører (lamelldører). Malte skapdører til innvendig bod. Malte karmen og listverk. Garderobeskap med profilerte laminerte fronter i begge soverom.

Våtrom:

Bad/wc er pusset opp i senere tid, ukjent årstall. Flislagt gulv med varmekabler. Det ble skiftet varmekabler og gulvfliser i 2010, ref. opplysninger fra tidligere eier. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater. Gulvmontert toalett. Servantinnredning med hvite glatte fronter, overskap med malte profilerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og belysning. Åpent dusjhjørne rett på gulv med dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin. Det er skiftet servantinnredning i senere tid.

Kjøkken:

IKEA kjøkkeninnredning fra 2001 med malte profilerte trefronter. Malt laminert benkeplate og benkeplate i tre. Nedfeldt rennebeslag m/oppvaskkum i stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte fliser og malte flater over kjøkkenbenk. Benkebelysning oppunder overskap. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Integreert Gorenje keramisk platetopp og Bosch stekeovn. Kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner:

Leiligheten er tilknyttet sentralfyringsanlegg. Varmtvann og vannbåren fyring er inkludert i felleskostnadene. Vannrør i kobber, kobber med plastkappe og forniklet kobber. Utenpåliggende vannrør av varierende årgang. Stoppekraner er lokalisert i kjøkkenskap. Synlig avløpsrør i pvc/plast. Hovedstrekk i soil-/støpejern. Naturlig ventilasjon med friskluftsventil i yttervegger og spalteventiler i vinduer. Dørtelefon/porttelefon. Telia tv- og internett tilknytning. Oppvarming med radiatorer tilknyttet sentralfyringsanlegg, supplert med elektriske varmekabler på bad/wc. 230 V IT systemspenning. Det elektriske anlegget er av eldre/varierende årgang. Delvis skjult og delvis åpent el-anlegg. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, 2 stk jordfeilbryterer, digital strømmåler og 5 fordelingskurser med automatsikringer. Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Utvendig:

Boligblokk over 3 etasjer, kjeller og loft oppført 1961. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betongkonstruksjon. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger oppført i murverk/betong og utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon i treverk teknet med takstein. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo, ståljelender og malte overflater. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2019. Innvendige vindusbrett/vindusposter i marmor e.l. Brann- og lydklassifisert entrédør med sikkerhetslås og kikkehull (B30/db35). Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2019. Utgang fra stue til sydvestvendt balkong på ca. 8 m<sup>2</sup>. Balkongdekke i betong. Det er sluk i balkongdekket. Stålrekkverk med malte plater. Glasskjerm over rekkverket på begge sider. Det er montert manuell betjent solmarkise.

Følgende har fått TG2 som kan kreve tiltak:

Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

Følgende har fått TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak:

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Utvendig > Andre utvendige forhold

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner

### **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. Taklampe i soverom og entré samt lampe på vegg i stue medfølger ikke boligen.

### **Hvitevarer**

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

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring

### **Polisenummer**

78274129

## **Energi**

### **Oppvarming**

Oppvarming med radiatorer tilknyttet sentralfyringsanlegg, supplert med elektriske varmekabler på bad/wc.

### **Energikarakter**

F

### **Energifarge**

Grønn

## **Aksjelaget/Økonomi**

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 4 490 000

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 242 099



**Formuesverdi primær år**  
2023

**Formuesverdi sekundær**  
Kr 4 968 394

**Formuesverdi sekundær år**  
2023

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Bl.a. fyring via bergvarme, varmtvann, bygningsforsikring, nedbetaling av fellesgjeld, vaktmestertjeneste, trappevask, kommunale avgifter, festeavgift, grunnpakke internett og kabel-TV (Flex avtale).

**Felleskostnader pr. mnd**  
Kr 6 877

**Andel Fellesgjeld**  
Kr 363 727

**Andel fellesgjeld år**  
2024

**Fellesgjeld pr. dato**  
31.12.2024

**Andel fellesformue**  
Kr 8 719

**Andel fellesformue dato**  
31.12.2024

## Aksjeselskapet

## **Aksjeselskap**

Kolsrud AS

## **Organisasjonsnummer**

921113390

## **Om aksjeselskapet**

Kolsrud boligselskap har som formål å forvalte de 7 boligblokker, inneholdende 176 leiligheter på parsell av gnr. 159, bnr.90, Lambertseter og gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Aksjekapitalen utgjør kr. 105.600,- fordelt på 176 på navn lydende og fullt innbetalte aksjer à kr. 600,-.

I det følgende finner du en oversikt over gjennomført rehabilitering og vedlikehold i Kolsrud de siste årene. Av spesiell betydning er bergvarmeprosjektet (som i stor grad er fremtidsrettet), drenering og fasadeoppussing samt utskiftning av vinduer - alt gjennomført de siste 5 år ca)

Større vedlikehold og rehabilitering som er utført/pågår/planlegges:

1993 Rehabilitering av tak (udokumentert)

1996 - 1996 Innglassing av balkonger

2005 - 2007 Rehabilitering av våtrom og rør

2019 - 2019 Bergvarme - Boring av 24 brønner og etablering av bergvarme.

2019 - 2020 Fasaderehabilitering, nye vinduer og dører, samt oppussing av oppganger

2020 - 2021 Drenering- Blokk 13-17

2022 - 2023 Drenering Blokk 3-11, 19-23 og 6-30. (Satt dato til 2023 grunnet utbedring av plen ferdigstilt i 2023.)

2024- Takrehabilitering pågår i april/mai

Vaktmestertjenester utføres av firmaet Smart vaktmesterservice. Vaktmesters arbeidsoppgaver omfatter kun forhold som gjelder boligselskapets anlegg og innretninger.

Fellesvaskeriene i Kolsrud AS avvikles. Det etableres antatt felles sykkelboder i gamle vaskerom. Se årsberetning vedlagt.

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78274129. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

Dyrehold skal godkjennes av styret. Aksjonærene må søke styret skriftlig og som et minimum må søknaden inneholde følgende: art, rase, alder og kastreringsstatus. Se for øvrig punkt 12 i husordensreglene og hundeloven.

Det er aksjeselskapet som eier eiendommen, mens aksjonærene eier aksjer i selskapet. Aksje i selskapet gir aksjonær boret til en nærmere bestemt bolig.

Aksjonærene har ikke personlig ansvar for boligaksjeselskapets gjeld, men aksjeselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjonærene gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB

Lånenr.: 83987126909

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,60%

Restsaldo: 10 569 938,00

Innfrielsesdato: 30.09.2035

Type Rente: Flytende rente

Terminer i året 12

Bank: Svenska Handelsbanken AB

Lånenr.: 83987178550

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,60%

Restsaldo: 45 974 592,00

Innfrielsesdato: 30.08.2048

Type Rente: Flytende rente

Terminer i året 12

Bank: Svenska Handelsbanken AB

Lånenr.: 83987212732

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,60%

Restsaldo: 2 666 630,00

Innfrielsesdato: 30.04.2032

Type Rente: Flytende rente

Terminer i året 12

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

Aksjelaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

#### **Forkjøpsrett**

Ifølge aksjelagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett i laget.

#### **Regnskap/budsjett**

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

årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Dyrehold er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige dispensasjon. Dispensasjon kan bare gis dersom aksjonæren kan dokumentere gode grunner for dyrehold og at dyreholdet ikke vil bli til ulempe eller sjenanse for andre aksjonærer, andre brukere av leiligheter i selskapet eller selskapet. Styrets avgjørelse skal baseres på vedtatte retningslinjer. Brudd på denne bestemmelse kan utgjøre vesentlig mislighold.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Det avholdes vår og høstdugnad. Alle oppfordres til å delta på dette for å bidra til økt trivsel og samtidig få en mulighet til å bli bedre kjent med naboene.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 159, bruksnummer 90 i Oslo kommune.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Ferdigattest.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

13.05.1964.

### **Vei, vann og avløp**

Vann fra offentlig nett. Avløp tilknyttet offentlig nett. Offentlig adkomst.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### **Adgang til utleie**

I vedtektene står det følgende:

Aksjonæren kan ikke uten samtykke fra styret leie ut leiligheten til andre. Med styrets godkjenning kan aksjonæren leie ut hele leiligheten til andre for en periode på inntil tre år. Det er en forutsetning at aksjonæren selv, aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje, fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen, har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene. Med styrets godkjenning kan aksjonæren leie ut leiligheten til andre når:

- aksjonæren er en juridisk person.
- aksjonæren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av den husstand som bruken skal overlates til er aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- bruken skal overlates til noen som har bruksrett etter ekteskapsloven §68 eller lov om husstandsfellesskap §3 andre ledd.
- Godkjenning kan i alle tilfeller bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Har styret ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen én måned etter at søknaden har kommet frem til styret, skal brukeren regnes som godkjent.

Utleie av deler av leiligheten:

En aksjonær som selv bor og fortsatt skal bo i leiligheten kan leie ut deler av leiligheten til andre uten godkjenning. I tillegg kan aksjonæren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Dersom flere eier aksjer sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere eiere av sameierne ikke bor i boligen. At bruken av leiligheten helt eller delvis overlates til andre reduserer ikke aksjonærens forpliktelser overfor selskapet eller andre aksjonærer.

Boligaksjeselskapet kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om utleie dekket av aksjonær. Selskapet har vedtatt regler for utleie av leiligheter, samt regler aksjonær skal følge ved klager på brukeren av leiligheten. Styret har fullmakt til å endre reglene. Aksjonæren og den/

de personer som bruken av leiligheten skal overlates til, skal samtidig skriftlig bekrefte at de godtar selskapets vedtekter, husordensregler, samt reglene for bruksoverlating og klagebehandling som bindende for seg.

### **Legalpant**

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 490 000 (Prisantydning)

---

363 727 (Andel av fellesgjeld)

---

4 853 727 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

**Omkostninger**

10 043 (Eierskifte og transportgebyr)

4 150 (Noteringsgebyr forretningsfører)

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

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

---

14 193 (Omkostninger totalt)

22 093 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

24 893 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 867 920 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 875 820 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 878 620 (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 14 193

**Betalingsbetingelser**

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

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

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.



### **Boligselgerforsikring**

Selger har 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 60 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 11 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 3 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

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

### **Ansvarlig megler**

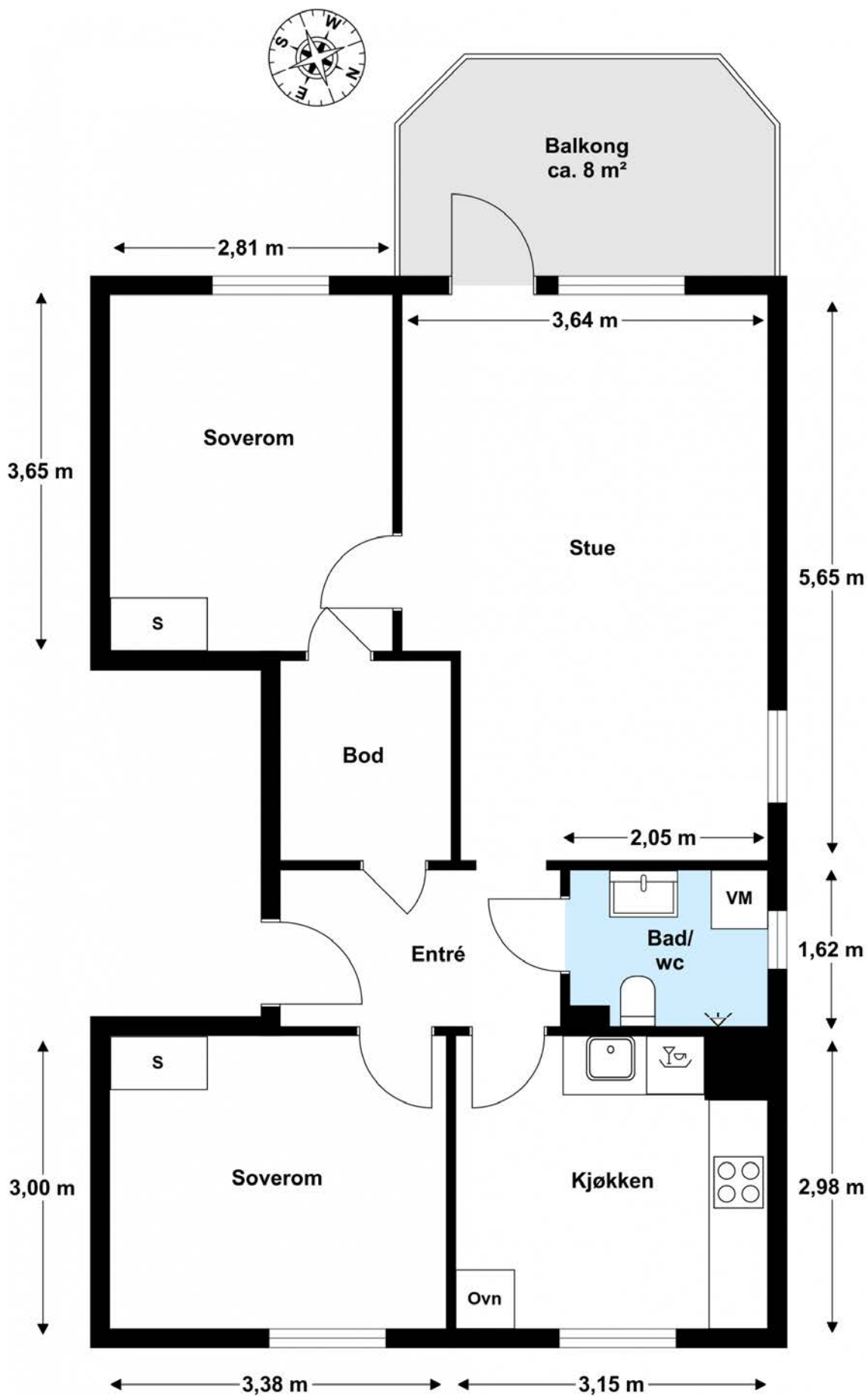
Eivind Braastad  
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF  
eivind.braastad@aktiv.no  
Tlf: 986 30 821

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

### **Salgsoppgavedato**

14.03.2025

### 3. Etasje



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.





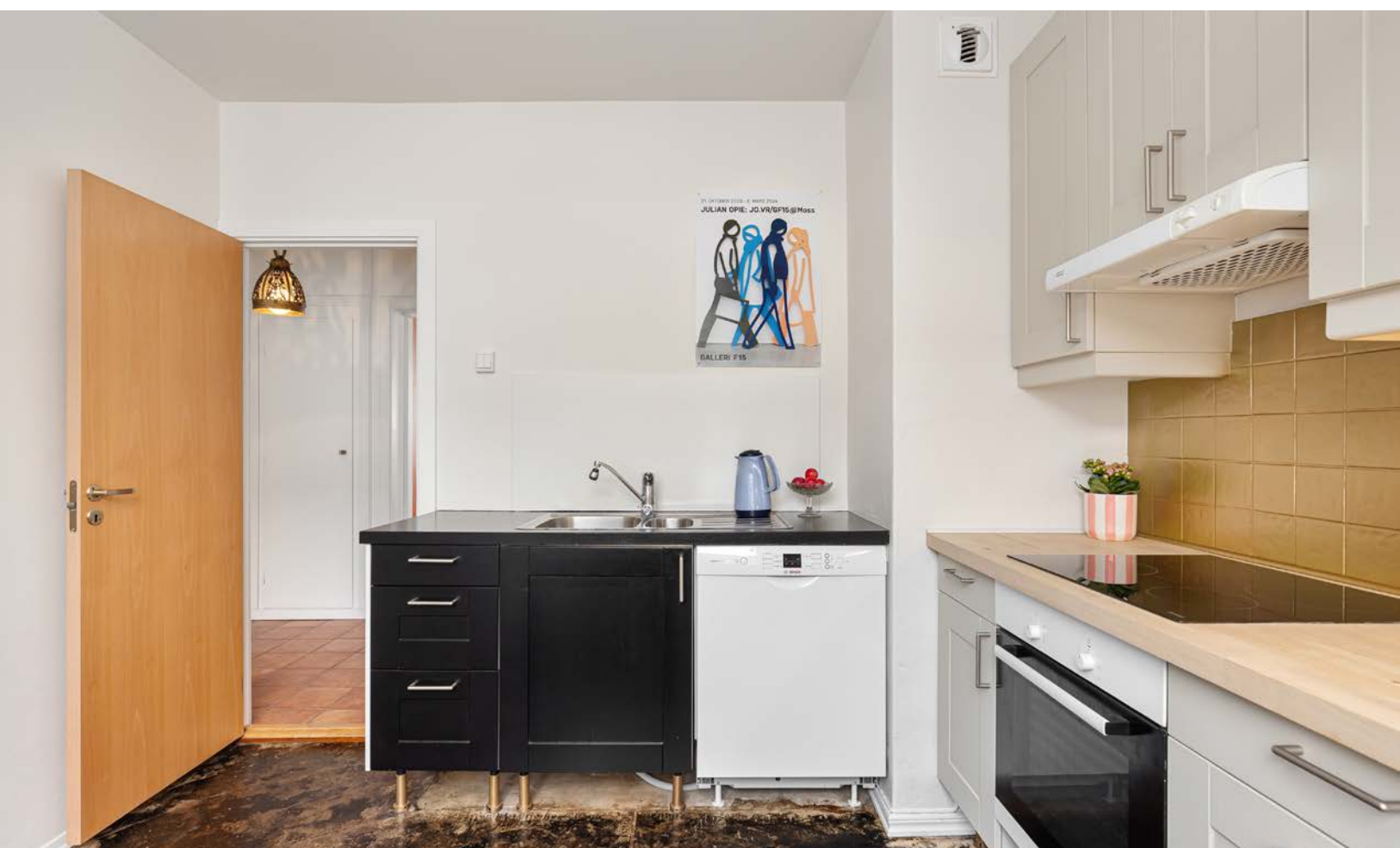





























# Vedlegg



# Tilstandsrapport

-  Aksjeleilighet
-  Radarveien 19, 1152 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 159, bnr. 90
-  # Aksjenummer 114

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m<sup>2</sup> BRA-i: 64 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.03.2025

Rapportdato: 13.03.2025

Oppdragsnr.: 13372-4075

Referansenummer: TK1958

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Kim Edvard Johansen



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

## Norsk takst

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



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

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

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



### Rapportansvarlig

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



NITO



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Aksjeleilighet i lavblokk oppført i 1961. Datidens byggeskikk og byggregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 3.etg og består av entré, bod, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til balkong på ca. 8 m<sup>2</sup>. Boligen disponerer i tillegg 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 10 m<sup>2</sup> (måleverdig areal er ca. 4 m<sup>2</sup>) og 1 kjellerbod på ca. 4,3 m<sup>2</sup>.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:

2006: Sikringskap oppgradert med ny hovedsikring og automatsikringer (utført av Smart Elektro)

2019-2020: Utvendige fasader renovert i regi av boligselskapet

2019: Utskiftning av vinduer og balkongdør i regi av boligselskapet

2001: Satt inn IKEA kjøkken.

## Aksjeleilighet - Byggeår: 1961

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk over 3 etasjer, kjeller og loft oppført 1961. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betongkonstruksjon. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger oppført i murverk-/betong og utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon i treverk teknet med takstein. Taket ble ikke besikket. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo, stålgelender og malte overflater. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2019. Innvendige vindusbrett/vinduspuster i marmor e.l. Brann- og lydklassifisert entrédør med sikkerhetslås og kikkehull (B30/db35). Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2019. Utgang fra stue til sydvestvendt balkong på ca. 8 m<sup>2</sup>. Balkongdekke i betong. Det er sluk i balkongdekket. Ståltrekkverk med malte plater. Glasskjerm over rekkverket på begge sider. Det er montert manuell betjent solmarkise.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Flislagt gulv i entré. Parkettgulv i stue og i begge soverom. Oppført malt tregulv i bod. Ubehandlet betonggulv i kjøkken. Vegger: Hovedsakelig malt tapet og malte murflater. Himlinger: Malt puss/betong i alle rom med unntak av våtrom. Originale malte glatte innerdører (lamelldører). Malte skapdører til innvendig bod. Malte karmen og listverk. Garderobeskap med profilerte laminerte fronter i begge soverom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc er pusset opp i senere tid, ukjent årstall. Flislagt gulv med varmekabler. Det ble skiftet varmekabler og gulvfliser i 2010, ref. opplysninger fra tidligere eier. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater. Gulvmontert toalett. Servantinnredning med hvite glatte fronter, overskap med malte profilerte fronter, heldekkende porselensservant, ettgrepsservantarmatur, speil og belysning. Åpent dusjhjørne rett på gulv med dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin. Det er skiftet servantinnredning i senere tid.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkkeninnredning fra 2001 med malte profilerte trefronter. Malt laminert benkeplate og benkeplate i tre. Nedfeldt rennebeslag m/oppvaskkum i stål og ettgrepsservantarmatur. Malte fliser og malte flater over kjøkkenbenk. Benkebelysning oppunder overskap. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Integreert Gorenje keramisk platetopp og Bosch stekeovn. Kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten er tilknyttet sentralfyringsanlegg. Varmtvann og vannbåren fyring er inkludert i felleskostnadene. Vannrør i kobber, kobber med plastkappe og forniklet kobber. Utenpåliggende vannrør av varierende årgang. Stoppekraner er lokalisert i kjøkkenskap. Synlig avløpsrør i pvc/plast. Hovedstreck i soil-/støpejern. Naturlig ventilasjon med friskluftsventil i yttervegger og spalteventiler i vinduer. Dørtelefon/porttelefon. Telia tv- og internett tilknytning. Oppvarming med radiatorer tilknyttet sentralfyringsanlegg, supplert med elektriske varmekabler på bad/wc. 230 V IT systemspenning. Det elektriske anlegget er av eldre/varierende årgang. Delvis skjult og delvis åpent el-anlegg. Sikringskap: 40 A hovedsikring, 2 stk jordfeilbryterer, digital strømmåler og 5 fordelingskurser med automatsikringer. Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

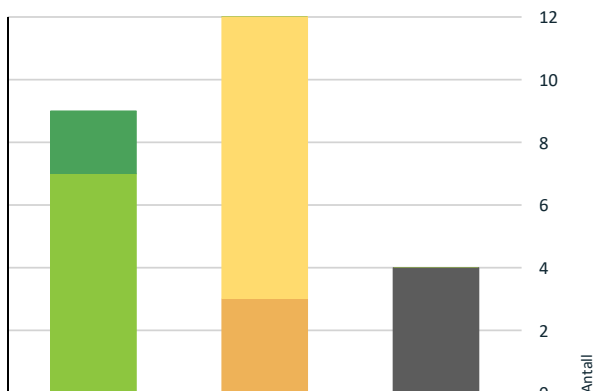
### Aksjeleilighet

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

Det foreligger tegning (balkonger - typisk plan) datert 06.10.1993.

# Sammendrag av boligens tilstand

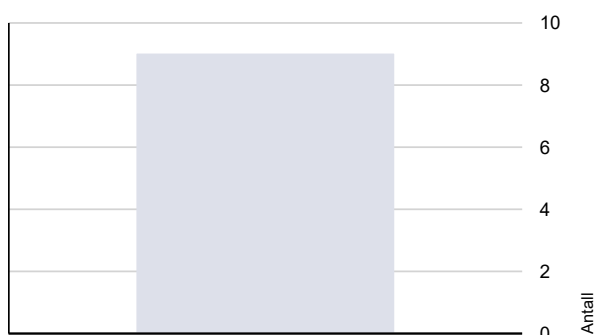
## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

## Oppsummering av avvik

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

### Aksjeleilighet

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Fukt i tilleggende konstruksjoner** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## AKSJELEILIGHET



**Byggeår**  
1961

**Kommentar**  
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og  
Infoland.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2019. Vinduene er bygget opp med innvendig ramme av tre og en utvendig skjerm av aluminium. Innvendige vindusbrett/vinduspuster i marmor e.l. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

**Årstall:** 2019

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør med sikkerhetslås og kikkehull (B30/db35), ukjent alder. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2019. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

**Årstall:** 2019

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til sydvestvendt balkong på ca. 8 m<sup>2</sup>. Balkongdekke i betong. Det er sluk i balkongdekket. Ståltrekkverk med malte plater. Glasskjerm over rekkverket på begge sider. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,08 m. Det er montert manuell betjent solmarkise.

### TG IU Andre utvendige forhold

Boligblokk over 3 etasjer, kjeller og loft oppført 1961. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betongkonstruksjon. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger oppført i murverk-/betong og utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon i treverk teknet med takstein. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo, stålgelender og malte overflater. Ukjent type og mengde isolasjon.

Større vedlikehold og rehabilitering som er utført/pågår/planlegges i regi av boligselskapet: 1993: Rehabilitering av tak (udokumentert). 1996-1996: Innglassing av balkonger. 2005-2007: Rehabilitering av våtrom og rør. 2019-2019: Bergvarme - Boring av 24 brønner og etablering av bergvarme. 2019-2020: Fasaderehabilitering, nye vinduer og dører, samt oppussing av oppganger. 2020-2021: Drenering- Blokk 13-17. 2022-2023: Drenering Blokk 3-11, 19-23 og 6-30. 2024: Takrehabilitering. 2024: Prosjekt i regi av borettslaget for å sette nye beslag på piper, soilrør og takluker for å forhindre lekkasje. For nærmere opplysninger vedrørende utført og kommende vedlikehold, se styrets årsberetning.



# Tilstandsrapport

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv: Flislågt gulv i entré. Parkettgulv i stue og i begge soverom. Oppforet malt tregulv i bod. Ubehandlet betonggulv i kjøkken.

Vegger: Hovedsakelig malt tapet og malte murflater.

Himlinger: Malt puss/betong i alle rom med unntak av våtrom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Parkettgulvet har stedevis overflateriper, glipper og brukssliitasje. Betonggulv i kjøkken har limrester e.l. Stedvis bruksmerker på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til ca. 18 mm i stue. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

#### Konsekvens/tiltak

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i 3.etg.

### TG 2 Innvendige dører

Originale malte glatte innerdører (lamellører). Malte skapdører til innvendig bod. Malte karmen og listverk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlige bruksmerker på dørblander, karmen/listverk og terskler.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap med profilerte laminerte fronter i begge soverom.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 3. ETASJE > BAD/WC

### Generell

Bad/wc er pusset opp i senere tid, ukjent årstall. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc.

## 3. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist andre avvik:

Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Stedvis slitasje på flisfuger og silikolfuger grunnet alder. Stedvis misfargede silikolfuger i dusjsone. Stedvis hull i enkelte fliser etter tidligere innredning, oppheng o.l. Eier opplyser: Tidligere fuktighet i vegg mellom bad og kjøkken pga. kondens fra varmepumpe på loftet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

## 3. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble skiftet varmekabler og gulvfliser i 2010, ref. opplysninger fra tidligere eier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

Det ble målt ca. 20 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Våtrommet har tilnærmet flat terskel. Eier opplyser at det samles noe vann i det ene hjørnet ved yttervegg. I forskriften er det krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være min. 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv v/terskel, 1:50 min. 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100 (fallet må være jevnt fordelt i rommet). Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt. Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Stedvis synlig slitasje på flisfuger og silikolfuger grunnet alder.

#### Konsekvens/tiltak

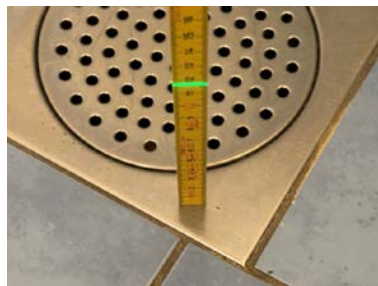
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i et våtrom som dette. Dersom våtrommet en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

# Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 95 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 115 mm topp slukrist i dusjsone

## 3. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsone. Underliggende pvc-/banemembran, synlig membran ved inspeksjon i hovedsluk. Ukjent alder.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran. Det gjøres spesielt oppmerksom på at badet har begrenset levetid, normalt er dette 20 til 25 år avhengig av kvalitet og bruk.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

En må på sikt forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).



Plastsluk med klemring og synlig membran

## 3. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett. Servantinnredning med hvite glatte fronter, overskap med malte profilerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgrepsservantarmatur, speil og belysning. Åpent dusjhjørne rett på gulv med dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin. Det er skiftet servantinnredning i senere tid.

## 3. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, vindu og tilluft via luftespalte under dør.

## 3. ETASJE > BAD/WC

### TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning fra 2001 med malte profilerte trefronter. Malt laminert benkeplate og benkeplate i tre. Nedfeldt rennebeslag m/oppvaskkum i stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte fliser og malte flater over kjøkkenbenk. Benkebelysning oppunder overskap. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Integrert Gorenje keramisk platetopp og Bosch stekeovn. Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkeninnredningen har stedvis bruksslitasje på fronter og overflater. Det er ikke montert gulvsokler.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber, kobber med plastkappe og forniklet kobber. Utenpåliggende vannrør av varierende årgang. Stoppekraner er lokalisert i kjøkkenskap. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

# Tilstandsrapport

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekraner

### TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i pvc/plast. Hovedstrekk i soil-/støpejern. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, foretting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 1 Ventilasjon

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

### TG IU Varmesentral

Leiligheten er tilknyttet sentralfyringsanlegg. Varmtvann og vannbåren fyring er inkludert i felleskostnadene. Felles varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Boligselskapets ansvarsområde.

### TG IU Andre installasjoner

Dørtelefon/porttelefon. Telia tv- og internett tilknytning.

Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

### TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer tilknyttet sentralfyringsanlegg. Vannbåren fyring med radiatorer er inkludert i felleskostnadene. Varmekilder ble ikke funksjonstestet av takstmann. Varmeanlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## **TG 2** Elektrisk anlegg

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

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

230 V IT systemspenning. Det elektriske anlegget er av eldre/varierende årgang. Delvis skjult og delvis åpent el-anlegg. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, 2 stk jordfeilbryterer, digital strømmåler og 5 fordelingskurser med automatsikringer. Digital strømmåler installert i 2017.

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1961 Ukjent sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Det foreligger ingen informasjon/dokumentasjon.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**

**2006: Sikringsskap oppgradert med ny hovedsikring og automatsikringer (utført av Smart Elektro). Skiftet varmekabler på bad/wc i 2010.**

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kursoversikt



Sikringskapp

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

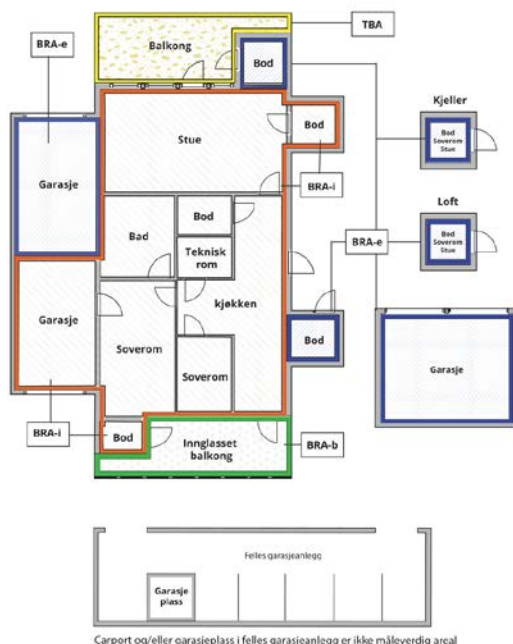
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Aksjeleilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		4		4	
3.Etasje	64			64	8
Kjeller		8		8	
<b>SUM</b>	<b>64</b>	<b>12</b>			<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>76</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftsbod	
3.Etasje	Entré, Bod, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken, Stue		
Kjeller		Kjellerbod	

### Kommentar

Loft: 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 10 m<sup>2</sup>. Måleverdig areal er ca. 4 m<sup>2</sup> (BRA-e)

3.Etasje: Entré, bod, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til balkong på ca. 8 m<sup>2</sup> (TBA)

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 7,8 m<sup>2</sup> (BRA-e)

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger tegning (balkonger - typisk plan) datert 06.10.1993.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Aksjeleilighet	61	3

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Line Olimb	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	90		0	24519.4 m <sup>2</sup>	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Festet

#### Adresse

Radarveien 19

#### Hjemmelshaver

Kolsrud AS

#### Kommentar

Interessenter anbefales på generelt grunnlag å gjøre seg kjent med festeavtalen og de juridiske forhold rundt dette, dette gjelder særlig de juridiske forhold vedrørende regulering av festeavgiften og festers muligheter for innløsning av avtalen. Feste kontrakt er ikke vurdert videre fra takstmannen.

### Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomst dokumenter
114/Kolsrud AS	921113390	114	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Line Olimb

### Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
114	600	6 900	8 719    31.12.2024	341 820    07.03.2025

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Aksjeleilighet 3.etg i lavblokk beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Karlsrud/Lambertseter i Oslo kommune. Kort vei til daglige servicetilbud, barnehager og skoler i alle trinn. Nærhet til Lambertseter senter med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud. God offentlig kommunikasjon med t-bane og bussforbindelser i nærområdet. Kort gangavstand til Karlsrud T-banestasjon samt bussholdeplass. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter på Ekebergsletta, Brannfjell og Østmarka forøvrig med tur-/lysløyper og bade-/fiskevann, samt Østensjøvannet og flere badeplasser ved Bunnefjorden, Hvervenbukta, Nordstrand Bad m.fl. Området har også kort vei til idrettshall, svømmehall, treningssenter og kino.

### Adkomstvei

Offentlig adkomst.

### Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

### Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Felles festet tomt for boligselskapet på ca. 24.519 m<sup>2</sup> opparbeidet med gressplen- og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, sittegrupper og lekeområder, samt asfalterte adkomst, internveier og parkeringsareal.

### Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør kr. 6.876,- pr md. (inkl.bla. lån bad, lån drenering, lån fasade, faste driftskostnader, vaktmester, trappevask, varmtvann og fyring, nedbetaling av andel felles lån m.m).

Boder/fellesareal: Boligen disponerer 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 10 m<sup>2</sup> (måleverdig areal er ca. 4 m<sup>2</sup>) og 1 kjellerbod på ca. 7,8 m<sup>2</sup>. Tilgang til felles sykkelbod.

Parkering: Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Utvendige biloppstillingsplasser og garasjeplass etter ventelister og ansiennitet. Garasjene og parkeringsplassene tilhører Kolsrud Parkering. Styret i boligselskapet Kolsrud AS har ikke noe med disse å gjøre. Kolsrud Parkering kan kontaktes via styret.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av boligblokker og småhusbebyggelse. Boligselskapet består av i alt 176 leiligheter fordelt på 7 boligblokker.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	78274129			
<b>Kommentar</b> Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	13.03.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	10.03.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Megler	12.03.2025	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Eier	10.03.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TK1958>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1009250020	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Line Olimb	Roger Andre Hansen
<b>Gateadresse</b>	
Radarveien 19	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	1152
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1009250020

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Fuktighet i vegg mellom bad og kjøkken pga. Kondens fra varmepumpe på loftet

Initialer selger: LO, RAH

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  
Beskrivelse
- 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  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av 

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

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



- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

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

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Det er ikke parkett eller gulvbelegg på kjøkkenet

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1009250020

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Line Olimb	907da1451884159f653128b ce43fae4f62c293f3	06.03.2025 20:08:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roger andre Hanse	8968e0fa0a37bf73f54d5fb 041e7b517611ef887	06.03.2025 20:05:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1009250020

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

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

Deres ref.: 1009250020 . Vår ref.: 2933-1-19332

Dato: 07.03.2025

### Megleropplysninger

Boligselskap: Kolsrud As  
Organisasjonsnr: 921113390  
Aksjonær: Hansen, Roger Andre  
Medaksjonær: Olimb, Line  
Leilighetsnummer: 19332  
Aksjeboenhetsnummer: 00114  
Adresse: Radarveien 19, 1152 OSLO  
Aksjenummer: 125  
Gnr. 159  
Bnr. 90

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 78274129.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via [skatteetaten.no/epost](mailto:skatteetaten.no/epost). Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Framleie/bruksoverlating skal aksjonærene søke styret på eget skjema som fåes ved henvendelse til styret eller på Vibbo. En forutsetning er at utleier har bodd i Kolsrud AS en viss periode. Framleie/bruksoverlating kan godkjennes inntil tre år. Se for øvrig ¶ 5 i vedtektene. Dyrehold skal godkjennes av styret. Aksjonærene må søke styret skriftlig og som et minimum må søknaden inneholde følgende: art, rase, alder og kastreringsstatus. Se for øvrig punkt 12 i husordensreglene og hundeloven. Garasjene og parkeringsplassene tilhører Kolsrud Parkering. Styret i boligselskapet Kolsrud AS har ikke noe med disse å gjøre. Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Bennin tlf 22991877 ev. pr. e-post: [kristina.bennin@obos.no](mailto:kristina.bennin@obos.no).

### Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>Svenska Handelsbanken AB</b>
Lånenr.:	83987126909
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,60%
Restsaldo:	10 569 938,00
Innfrielsesdato:	30.09.2035
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

<b>Bank:</b>	<b>Svenska Handelsbanken AB</b>
Lånenr.:	83987178550
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,60%
Restsaldo:	45 974 592,00
Innfrielsesdato:	30.08.2048
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

<b>Bank:</b>	<b>Svenska Handelsbanken AB</b>
Lånenr.:	83987212732
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,60%
Restsaldo:	2 666 630,00
Innfrielsesdato:	30.04.2032
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

##### Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 876,58,-

##### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån bad	628,00	
Lån Drenering	217,00	
Lån Fasade	1 691,58	
Felleskostnader	4 340,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsele@obos.no](mailto:restanseforesporsele@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

##### Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	566,-
Fradragsberettigede kostnader:	20 499,-
Annen formue:	8 719,-
Gjeld:	363 727,-

##### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>Svenska Handelsbanken AB</b>
Lånenummer:	83987126909
Restsaldo:	61 020,70
Kapitalkostnader:	634,48

<b>Bank:</b>	<b>Svenska Handelsbanken AB</b>
Lånenummer:	83987178550
Restsaldo:	265 405,18
Kapitalkostnader:	1 691,71

<b>Bank:</b>	<b>Svenska Handelsbanken AB</b>
Lånenummer:	83987212732
Restsaldo:	15 394,17
Kapitalkostnader:	215,90

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 341 820,05,-, pr. dags dato.

##### Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Elise Bennin pr. e-post: [kristina.bennin@obos.no](mailto:kristina.bennin@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Verdidokument/pantheftelser:**

Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.

Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

**Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.**

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Cecilie Birkeland, e-post: [kolsrudas@styrerrommet.no](mailto:kolsrudas@styrerrommet.no). Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no). Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings-/jurådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# HUSORDENSREGLER FOR KOLSRUD AS

Sist endret på Generalforsamling 31.05.2024

Kolsrud AS er et aksjeselskap hvor alle aksjonærene sammen har eieransvaret for selskapets eiendom. Aksjonærene skal sammen sørge for at eiendommen alltid er i god stand og at selskapets omdømme er godt.

Husordensreglene er laget for å sikre ro, orden og trygghet i hjemmet, og for å skape best mulig forhold mellom aksjonærene.

Mulige meldinger fra styret eller forretningsføreren ved oppslag, rundskriv eller lignende gjelder som tillegg til husordenen.

## **ALMINNELIGE BESTEMMELSER**

1. Grøntanlegg, som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Kast ikke papir, stein o.lign. Det er strengt forbudt å legge mat ut til fugler slik at dette trekker rotter til eiendommen.
2. Trapperom og kjellerutganger er rømningsveier ved brann. Det skal derfor ikke settes sykler, barnevogner, ski, kjelker eller andre uvedkommende ting i trapperom eller kjellerutganger.
3. Entredører til den enkelte leilighet må ikke brukes til lufting.
4. Utgangsdørene skal være låst hele døgnet.
5. Kjeller- og loftsdører skal av sikkerhetshensyn alltid være låst.
6. Aksjonærene må sørge for at felleslys bare står på når det er nødvendig.
7. Lufting og tørking av tøy (sengeklær) i vinduer er ikke tillatt. Tøy må ikke henges over rekkverket. Tøy må ikke ristes i trappeoppgangene.
8. Du må søke styret om å sette opp levegger, antenner, markiser, skilter eller lignende på balkongen. Blomsterkasse må sikres forsvarlig. Du må søke styret om å plante og sette opp blomsterstaviver og lignende ute i grøntområdene.
9. Dyrehold er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige dispensasjon. Dispensasjon kan bare gis dersom aksjonæren kan dokumentere gode grunner for dyrehold og at dyreholdet ikke vil bli til ulempe eller sjenanse for andre aksjonærer, andre brukere av leiligheter i selskapet eller selskapet. Styrets avgjørelse skal baseres på vedtatte retningslinjer. Brudd på denne bestemmelse kan utgjøre vesentlig mislighold.

## **BESTEMMELSER OM RO**

10. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og 07.00 alle ukedager.
11. På lørdager skal det ikke være støyende arbeid før kl. 10.00 og etter kl. 18.00.
12. Vaskemaskin og tørketrommel skal ikke være i drift i overnevnte tidsrom.
13. På søndager og helligdager skal det ikke utføres noe støyende arbeid.
14. Informer/heng opp lapp i oppgangen med kontaktinformasjon ved planlagt utførelse av støyende arbeid, selv innenfor tidsbestemmelser for ro.
15. Musikkundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret, og må overholde tidsbestemmelse om ro.

## **RENHOLD OG SØPPEL**

16. Selskapets søppelanlegg skal bare brukes til husholdningsavfall. Restavfall, mat- og plastemballasje skal kildesorteres i egne poser før de kastes i søppelkassene i søppelrommene.
17. Skarpe gjenstander skal pakkes ekstra godt inn, det vil si i dertil egnet emballasje, før det kastes i søppelkassene i søppelrommene.
18. Papp og papir skal kastes i innsamlingscontainere ved Radarveien 23. Det er ikke tillat å plassere papp og papir utenfor containeren dersom den er full.
19. Glass og metallemballasje kastes i glasscontainere utenfor selskapets eiendom.
20. Spesialavfall som maling, batterier, elektriske artikler med mer skal bringes til offentlig godkjent returpunkt.
21. Bygningsavfall og avfall fra oppussing skal ikke kastes i søppelrommene. Slikt avfall skal fjernes av aksjonærene selv, og kastes på egnet avfallspunkt utenfor selskapets eiendom.
22. På loft og kjeller skal private gjenstander kun oppbevares i egne boder og ikke utenfor disse.
23. Kjellere og loft skal luftes godt når temperaturforholdene tillater det. Takluker må alltid holdes luket.
24. Hvis du merker veggedyr eller annet utøy, er du pliktig til å melde fra om dette til styret. Skadedyrkontroll av leilighet kan foretas etter henstilling fra styret. Styret har rett til å gjennomføre undersøkelse og eventuelle felles sanering.

## **TØRKEPLASSER OG TØRKELOFTENE**

25. Tørkeplassen skal bare brukes til tørk av vasketøy og til lufting av tøy og sengeklær.
26. Tørkeplassene skal ikke brukes søndager og helligdager.



## **VENTILASJON OG RADIATORER**

27. Kjøkkenvifte skal ikke kobles opp mot ventilasjonsanlegget.
28. Ventilasjonsventilen på bad og kjøkken skal ikke tildekkes.
29. Radiatorenes termostat skal ikke stenges, men være stilt inn mellom 1 og 5.

## **BRANNVERN OG BRANNVERNUTSTYR**

I boligselskapet Kolsrud bor vi tett på hverandre, og vi er avhengige av at du og dine naboer tar brannsikkerheten på høyeste alvor.

30. Alle beboere er pliktige til å sørge for at hver boenhet har manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom.
31. Styret anbefaler også at beboere supplerer med brannteppe og eventuelt slukkespray på kjøkken for slukking av mindre branner.
32. Beboere skal utføre egenkontroll av apparatene hvert kvartal. Pulverapparatet skal snus og trykket skal sjekkes.
33. Beboer skal selv teste at batteri på røykvarsler fungerer, og at varslerne virker tilfredsstillende gjennom året.

## **GRILL OG GASSBEHOLDERE**

34. Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkonger eller uteplasser på bakkeplan. Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill og gassgrill.
35. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i kjeller, på loft eller andre deler av fellesareal.

## **REGLER FOR BRUK AV FELLESOMRÅDE FORAN RADARVEIEN 13-23**

36. Deler av fellesområde foran Radarveien 13-23 kan disponeres som hage/uteplass for leilighetene på grunnplan, i henhold til Vedtektenes §24. Disse uteplassene skal holdes rene og ryddige. Det skal søkes tillatelse fra styret om anlegning av installasjoner som hekker, plattinger, levegger med videre. Når styret finner det nødvendig, plikter aksjonærene å levere detaljert beskrivelse av anlegningen det søkes om, inkludert plassering, dimensjoner, materialer og eventuelt fargevalg.
37. Anlegninger som er spesielt synlige for andre beboere, som levegger, hekker og lignende, skal vedlikeholdes og males/klippes/beises ved behov, for aksjonærenes regning. Styret kan pålegge aksjonærer å utføre slikt vedlikehold i spesielt skjemmende tilfeller, eventuelt

selv iverksette vedlikehold for aksjonærens regning og risiko ved manglende etterlevelse av pålegg.

38. Det er ikke tillatt å anbringe gjenstander, beplantning osv. oppover steinknausen, eller utenfor det arealet vedtektene fastsetter. Det er heller ikke tillatt å fjerne vegetasjon utenfor den enkelte uteplass' areal uten godkjenning fra styret. Det er ikke tillatt å benytte uteplassene som lagerplass for gjenstander som ikke naturlig hører hjemme i en hage/uteplass.
39. Det er aksjonærenes ansvar å rydde uteplassen for gjenstander som vil kunne ta skade av snørydding ovenfra i vinterhalvåret.
40. Aksjonærer i Radarveien 13-23 som bor over grunnplan plikter å utvise forsiktighet ved eventuell rydding av snø fra balkong.
41. Forurenset snø skal under ingen omstendighet kastes ned fra balkonger. De e gjelder alle leiligheter

#### **DIVERSE**

42. Når skader på selskapets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres på en bestemt person vil vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden, jfr også vedtektene §9.
43. Det er tillatt å benytte elektrisk grill og gassgrill. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i kjeller, på loft eller andre deler av fellesareal.
44. Alle postkasser og ringeklokker ved inngangsdør skal være merket på enhetlig måte som bestemt av styret.
45. Alle aksjonærer under 70 år har oppmøteplikt på selskapets dugnader 1-2 ganger i året
46. Deler av fellesområde foran Radarveien 13-23 kan disponeres som hage/uteplass for leilighetene på grunnplan, i henhold til Vedtektenes §24.
47. Uteplassene skal holdes rene og ryddige. Det skal søkes tillatelse fra Styret om anlegning av installasjoner som hekker, plattinger, levegger m.v. Når Styret finner det nødvendig plikter aksjonærene å levere detaljert beskrivelse av anlegningen det søkes om, inkl. plassering, dimensjoner, materialer og evt. fargevalg.
48. Anlegninger som er spesielt synlige for andre beboere, som levegger, hekker o.l. skal vedlikeholdes og males/klippes/beises ved behov, for aksjonærenes regning. Styret kan pålegge aksjonærer å utføre slikt vedlikehold i spesielt skjemmende tilfeller, evt. selv iverksette vedlikehold for aksjonærens regning og risiko ved manglende etterlevelse av pålegg. Det er ikke tillatt å anbringe gjenstander, beplantning osv. oppover steinknausen, eller utenfor det arealet vedtektene fastsetter.

49. Det er heller ikke tillatt å fjerne vegetasjon utenfor den enkelte uteplass' areal uten godkjenning fra Styret.
50. Det er ikke tillatt å benytte uteplassene som lagerplass for gjenstander som ikke naturlig hører hjemme i en hage/uteplass. Det er aksjonærenes ansvar å rydde uteplassen for gjenstander som vil kunne ta skade av snørydding ovenfra i vinterhalvåret.
51. Aksjonærer i Radarveien 13-23 som bor over grunnplan plikter å utvise forsiktighet ved eventuell rydding av snø fra balkong.
52. Forurenset snø skal under ingen omstendighet kastes ned fra balkonger. Dette gjelder alle leiligheter. Sjøppel som f.eks. sneiper og sigarettaske hører ikke hjemme på noen del av fellesområdet.

# VEDTEKTER FOR KOLSRUD AS

Organisasjonsnummer 921 113 390

Fastsatt i konstituerende generalforsamling den 2. november 1955 med endringer, senest 6. mai 2002, 8. mai 2003, 11. mai 2005, 9. mai 2012, 25. mai 2021, 31. mai 2024

## §1 Formål.

Selskapets formål er forvaltning av 7 boligblokker, inneholdende 176 leiligheter på parsell av gnr. 159, bnr.90, Lambertseter. Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

## §2 Aksjer og aksjekapital.

Aksjekapitalen utgjør kr. 105.600,- fordelt på 176 innbetalte aksjer à kr. 600,-.

## §3 Meddelelser

Meddelelser til aksjonærene skjer i brev til hver enkelt aksjonær, eller som elektronisk post (e-post) til de aksjonærer som skriftlig har meddelt styret at de ønsker meddelelser levert elektronisk.

## §4 Bruk av bolig og fellesarealer

Aksjonæren gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Aksjonæren skal behandle leiligheten og annet areal med aktsomhet.

Bruken av leiligheten og fellesareal må ikke være til skade eller ulempe for selskapet eller andre aksjonærer.

Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke. I særlige tilfeller kan styret etter skriftlig søknad gi samtykke til at en mindre del av leiligheten også benyttes til annet formål, som etter sin art ikke kan være til sjenanse eller ulempe for andre aksjeeiere.

En aksjeeier 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.

Styret kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

## §5 Utleie av bolig (Bruksoverlating)

Aksjonæren kan ikke uten samtykke fra styret leie ut leiligheten til andre.

Med styrets godkjenning kan aksjonæren leie ut hele leiligheten til andre for en periode på inntil tre år. Det er en forutsetning at aksjonæren selv, aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje, fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen, har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene.

Med styrets godkjenning kan aksjonæren leie ut leiligheten til andre når:

- aksjonæren er en juridisk person.
- aksjonæren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av den husstand som bruken skal overlates til er aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- bruken skal overlates til noen som har bruksrett etter ekteskapsloven §68 eller lov om husstandsfellesskap §3 andre ledd.
- Godkjenning kan i alle tilfeller bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Har styret ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen én måned etter at søknaden har kommet frem til styret, skal brukeren regnes som godkjent.

### **§5-1 Utleie av deler av leiligheten**

En aksjonær som selv bor og fortsatt skal bo i leiligheten kan leie ut deler av leiligheten til andre uten godkjenning. I tillegg kan aksjonæren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Dersom flere eier aksjer sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere eiere av sameierne ikke bor i boligen.

At bruken av leiligheten helt eller delvis overlates til andre reduserer ikke aksjonærens forpliktelser overfor selskapet eller andre aksjonærer.

Boligaksjeselskapet kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om utleie dekket av aksjonær.

Selskapet har vedtatt regler for utleie av leiligheter, samt regler aksjonær skal følge ved klager på brukeren av leiligheten. Styret har fullmakt til å endre reglene. Aksjonæren og den/de personer som bruken av leiligheten skal overlates til, skal samtidig skriftlig bekrefte at de godtar selskapets vedtekter, husordensregler, samt reglene for bruksoverlating og klagebehandling som bindende for seg.

### **§6 Overføring av aksje og godkjenning av ny aksjonær.**

Aksjenes omsettelighet er begrenset, fordi aksjene kun kan omsettes sammen med bruksretten til den tilhørende leilighet. En person kan kun være eier av én aksje i selskapet. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

Aksjonæren har rett til å overdra sine aksjer med bruksrett og eventuelt innskuddsbevis på de vilkår som er fastsatt i selskapets vedtekter og husordensregler, jfr. også § 22.

Ved enhver overdragelse eller bytte av leilighet, skal den nye eieren av leiligheten sende søknad til selskapets styre og få skriftlig godkjenning for at overtakelsen skal bli gyldig overfor selskapet.

Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom overdragelsen vil være i strid med punkt 6 i vedtektene. Styret kan kun nekte samtykke når det foreligger saklig grunn for det.

Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når den nye eieren er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

Nekter selskapet å godkjenne ny eier som aksjeeier, må melding om dette komme fram til den nye eieren senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Godkjenning må foreligge før den nye eieren kan ta leiligheten i bruk. Juridiske personer annet enn fysiske personer kan ikke kjøpe aksje i Kolsrud AS. Dette gjelder med unntak for staten, en fylkeskommune eller en kommune. Disse kan til sammen eie inntil 10% av aksjene i selskapet. Dette omfatter også selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet eller kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også selskap, stiftelser eller andre som har inngå samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe leiligheter til vanskeligstilte.

### **§7 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt**

(1) Vedlikehold av boligen påhviler den enkelte aksjeeier. Under den enkelte aksjeeiers vedlikeholdsplikt faller vedlikehold av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte bolig, så som boder, veranda/balkong med mer. Aksjonæren skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i leiligheten.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, utskifting av vinduer og ytterdører til leiligheten. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig oppstaking og rens av innvendig kloakkledning både til og fra egenvannlås, samt sluk frem til selskapets felles rørledningsnett.

(4) Vedlikeholdet omfatter også rens av sluk på balkonger.

(5) Vedlikeholdet omfatter også radiatorer. Det er kun autoriserte håndverkere som kan ta ned eller sette opp radiatorer. Aksjonær må i disse tilfellene sende søknad til styret.

(6) Den enkelte aksjonær har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Det samme gjelder ved installasjon eller vedlikehold av tilkoblinger til rørne et for vaskemaskin, oppvaskmaskin, tørketrommel og lignende. Arbeidet skal utføres av autorisert håndverker. Dokumentasjon på at arbeidet er forskriftsmessig utført skal sendes til styret e er ferdigstillelse. Aksjonæren har også plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

(7) Aksjeeiere med innglasset balkong har ansvaret for vedlikeholdet av glassveggene på balkongen. Vedlikeholdet omfatter reparasjoner og utskifting av vinduene og for øvrig løpende vedlikehold som det er behov for. Styret kan i disse tilfellene fastsette vedlikeholdsplikten nærmere i avtale med den enkelte aksjeeier.

- (8) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter aksjeeier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Unnlater aksjonæren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan selskapet ved styret sørge for vedlikeholdet for aksjonærens egen regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.
- (10) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.
- (11) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (12) Vedlikehold omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader som har oppstått på grunn av uvær og innbrudd.
- (13) Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, herunder reparasjoner og utskiftinger, selv om de skulle vært utført av den forrige aksjonæren.

#### **§7-2 Forbud mot å feste gjenstander eller lage hull i yttervegg.**

Det er ikke lov å ta hull eller feste gjenstander på fasadeveggen. Unntaket er på hver side av dør/vinduet på balkongen der det er murt inn en trekloss, den treklossen kan brukes for å feste gjenstander til veggen.

Ved montering av stikkontakter/lamper på fasadeveggen skal det borres fra utsiden og gjennom treklossen.

#### **§8 Selskapets vedlikeholdsplikt**

- (1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Dette omfatter fyringsanlegg, eksklusive radiatorer med tilbehør. Selskapet har rett til å føre nye felles installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.
- (3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet 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 aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

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

## **§9 Styret**

(1) Boligselskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 til 4 andre styremedlemmer med 2 til 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er 2 år. Varamedlemmer velges for 2 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Generalforsamlingen skal velge styremedlemmene.

(4) Styret konstituerer seg selv.

### **§9-1 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

(2) Styreleder skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmer kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene.

(4) Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til generalforsamlingen eller andre organer, herunder anse e forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer. Avgjørelser som krever 2/3 flertall e er §11 skal tas av generalforsamlingen.

### **§9-2 Representasjon og fullmakt**

Selskapet tegnes av styrets leder og et styremedlem.

## **§10 Generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Generalforsamlingen skal behandle:

- Regnskapet.
- Valg av styre og revisor samt fastsettelse av deres lønn.
- Eventuelle forslag som må e være kommet styret i hende innen en måned før generalforsamlingen avholdes.

(3) Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig med 8 til 21 dagers varsel. Som skriftlig regnes også digital forsendelse, se også §3 Informasjon fra styret og Obos til beboerne.

(4) Hver aksje har én stemme. Aksjonærer kan møte som fullmektig for andre aksjonærer.



(5) Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret anser det ønskelig, eller når minst 10 aksjonærer fremsetter skriftlig begjæring om det.

(6) Styret skal i rimelig tid på forhånd varsle aksjonærene om dato for generalforsamling og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen.

(7) Generalforsamlingen kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er det ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkalling til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag som er fremsatt under generalforsamlingen.

### **§11 Generalforsamlingens kompetanse**

(1) Beslutninger på generalforsamling treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

(2) Det kreves likevel minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som er forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg eller kjøp av fast eiendom som tilhører aksjeselskapet
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- tiltak som har sammenheng med aksjeeiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for aksjeeierne på mer enn 5% av de samlede årlige fellesutgiftene.
- endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

(3) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av eiendommens karakter krever tilslutning fra samtlige aksjeeiere.

(4) Generalforsamlingen fastsetter husordensregler med alminnelig flertall.

### **§12 Selskapets tilgang til leilighet**

(1) Aksjonær plikter å gi selskapet eller dennes representant adgang til leiligheten for periodisk ettersyn. Videre plikter aksjonæren å gi selskapet eller andre som handler på vegne av selskapet adgang til leiligheten i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, herunder reparasjon og utskiftning, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på leiligheten eller eiendommen for øvrig.

(2) Aksjonæren skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider og gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller annen bruker av boligen.

(3) Når aksjonæren skal overdra leiere en kan selskapet kreve tilgang til leiligheten for å fastsette hvilke vedlikeholds- eller utbedringsarbeider aksjonæren er ansvarlig for og må bekoste før overdragelse av leiere en kan godkjennes. Unnlattelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for selskapet verken overfor ny eller nåværende aksjonær.

### **§13 Plikt til å melde skade og utføre forbyggende tiltak**

Aksjonæren plikter å erstatte skade som er forårsaket av aksjonæren eller medlemmer av husstanden eller andre brukere aksjonæren har gitt tilgang til eiendommen eller leiligheten.

Aksjonæren plikter straks å melde til selskapet enhver skade som aksjonæren har oppdaget eller burde ha oppdaget og som må utbedres av selskapet eller tredjemann uten opphold.

Andre skader på leiligheten plikter aksjonæren å gi melding om innen rimelig tid. Lar aksjonæren være å gi pliktig melding kan aksjonæren tape sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Aksjonæren plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for selskapet som følge av skade som nevnt over. Er aksjonæren selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

### **§14 Forandringer som påvirker bygget**

1. Aksjonæren har ikke, uten å ha innhentet skriftlig godkjenning på forhånd fra styret, rett til å foreta noen forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- eller fellesarealer, for eksempel markise, og levegg.
2. Det er ikke lov å ta hull eller feste gjenstander på fasadeveggen. Unntaket er på hver side av dør/vinduet på balkongen der det er murt inn en trekloss, som kan brukes for å feste gjenstander til veggen.
3. Ved montering av stikkontakter/lamper på fasadeveggen skal det borres fra utsiden og gjennom treklossen.
4. Aksjonæren må ikke iverksette noen tiltak som kan betinge endring av forsikring eller andre utgifter for selskapet.
5. Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjenning fremlegges for styret. Styret kan i slike forhold pålegge aksjonæren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn.
6. Aksjeeiere med balkong kan innglassere balkongen. Før igangsettelse skal aksjeeieren sende skriftlig søknad om tiltaket til styret. I søknaden skal det legges ved dokumentasjon på at det foreligger godkjent søknad om fasadeendring og byggetillatelse fra Plan- og bygningsetaten. Arbeidet skal utføres av autorisert håndverker. Dokumentasjon på at arbeidet er forskriftsmessig utført skal sendes til styret e er ferdigstillelse.

## **§15 Dyrehold**

Dyrehold er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige dispensasjon. Se husordensreglene for mer detaljerte bestemmelser.

## **§16 Fellesutgifter**

- (1) Aksjonæren betaler sin andel av felleskostnader hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadsbeløpet med én måneds skriftlig varsel.
- (2) Ved fastsettelsen av beløpet kan styret ta hensyn til behov for å dekke avsetning til midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.
- (3) Den forrige aksjeeieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye eiere for betaling av felleskostnader til ny aksjeeier er godkjent eller det er rettskraftig avgjort at den nye eieren har rett til å overta andelen.
- (4) Betaling innen den 1. i hver måned anses som re idig betaling. Leien betales til forretningsfører eller en av forretningsfører anvist bank.

## **§17 Panterett**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet pantere i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Selskapet har ikke plikt til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelser aksjonærer ønsker å etablere.

## **§18 Pålegg om salg og fravikelse**

- (1) Hvis en aksjonær til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor selskapet, kan selskapet pålegge aksjonæren å selge sin aksje, jfr. borettslagsloven §5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt.
- (2) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse overfor eiendommens øvrige aksjonærer eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra leiligheten e er reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.
- (3) Krav på dekning av felleskostnader til aksjen, er omfattet av pantere en e er § 5-20 uten hensyn til om aksjonæren hefter for kravet.

## **§ 19 forsikring og skadeansvar**

- (1) Aksjonæren plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade mv. Selskapet kan kreve at aksjonæren fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Ved skade på leiligheten skal aksjonærens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før selskapets forsikring benyttes.
- (2) Selskapet har ikke ansvar for skader eller tap som må e oppstå ved innbrudd, brann, vannskade mv., utover det som dekkes av de forsikringer selskapet har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader eller tap som skyldes selskapets mislighold.

(3) Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra aksjonærer, noen av aksjonærens husstand eller den han har overlatt sin leilighet til og som dekkes av selskapets forsikring, kan selskapet kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av aksjonæren. Selv om selskapets forsikring brukes, kan styret pålegge aksjonær å betale egenandelen.

## **§ 20 Erstatningsansvar**

Selskapet kan kreve erstatning for tap som følge av at aksjonæren ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt. Dette gjelder likevel ikke så langt aksjonæren godtgjør at misligholdet skyldes en hindring utenfor aksjonærens kontroll, og det ikke er rimelig å regne med at aksjonæren skulle regnet med dette forholdet på avtaletiden, eller at aksjonæren skulle ha overvunnet eller unngått følgende av hindringen.

Ny eier av aksje er erstatningsansvarlig i forhold til selskapet og andre aksjonærer på samme vilkår som aksjonær selv ville vært erstatningsansvarlig.

## **§ 21 Ansvar for krav mot tidligere aksjonær**

Selskapet stiller som vilkår for godkjenning at den nye aksjonæren påtar seg personlig ansvar for krav selskapet har mot overdragende aksjonær og som er forfalt de siste 6 månedene regnet fra tidspunkt melding kom frem til selskapet.

## **§22 Eierskiftegebyr**

Selskapet eller forretningsfører kan ta et gebyr av aksjonær som skal avhende sin aksje for arbeid med å godkjenne en ny aksjonær.

## **§23 Aksjonærens aksept av gjeldende regler i selskapet**

(1) Ved overdragelse av aksje skal aksjonæren gjennomgå boligselskapets vedtekter og husordensregler og akseptere disse som bindende for seg.

(2) Aksjonæren har rett til å overdra bruksretten, sammen med tilknyttet aksjebrev, på de vilkår som til enhver tid er fastsatt i selskapets vedtekter, husordensregler og vedtak truffet av selskapets generalforsamling

## **§24 Bruk av fellesområde som privat uteplass**

Leilighetene på grunnplan i Radarveien 13-23 kan ikke få montert balkong grunnet forhold på tomten ut mot lekeplass / fotballbane. Det tillates derfor at aksjonærene i disse leilighetene kan benytte utendørs fellesareal inn mot leilighetene som uteplass etter følgende bestemmelser:

1) de arealer som her omtales forblir juridisk sett en del av selskapets fellesareal og regnes ikke som tilhørende hver enkelt leilighet, og de er derfor underlagt selskapets myndighet og bestemmelser på linje med fellesarealet forøvrig. Alle aksjonærer plikter likevel å respektere at disse arealene av selskapet tillates brukt som privat uteplass.

2) for de leiligheter hvor det foreligger et naturlig stengsel mot fotballplass / lekeplass kan areal fra husvegg frem til stengslet (steinknausen) benyttes som uteplass, med bredde lik leilighetens yttervegg mot uteplassen. Det skal ikke anlegges private innretninger opp på knausen.

3) for de leiligheter hvor det ikke foreligger et naturlig stengsel tillates anlegning av uteplass inntil en avstand av 4,5 meter fra husveggen, med bredde lik leilighetens yttervegg mot uteplassen.

4) Husordensreglene inneholder nærmere bestemmelser om anlegninger på uteplass, og om vedlikehold av disse. Styret plikter å påse at disse bestemmelsene etterleves.

5) Ved brudd på bestemmelsene skal styret sende skriftlig pålegg til aksjonæren om å rette opp i forholdene, med en rimelig tidsfrist for utførelse. Oversittes tidsfristen kan selskapet uten ytterligere varsel på eget initiativ sørge for at forholdene rettes opp i, for aksjonærens regning og risiko."

## **§25 Parkering av motorkjøretøyer**

Parkering av motorkjøretøyer er forbudt hele året på selskapets område, unntatt på de dertil bestemte parkeringsplasser (garasjer). Dette gjelder også sykler og sparkstøttinger. Det er tillatt med parkering av moped og MC utenfor oppgangene, men kun en per oppgang og den skal ikke stå i sykkelstativområdet.

## **BEHANDLINGSREGLER VED BRUKSOVERLATELSE**

(vedtatt på generalforsamlingen 11. mai 2005).

Ved erverv av leilighet skal erverver samtidig med melding om ervervet gi skriftlig erklæring om at han godtar de nedenstående regler for behandling av bruksoverlatelse av leilighet:

1. Før avtale om bruksoverlatelse inngås skal aksjonær gi selskapet melding til styret ved styreleder følgende opplysninger om den eller de personer som bruken overlates til: navn, alder, tidligere adresse, antall husstandsmedlemmer og om personen(e) har husdyr. Når aksjonær er en juridisk person skal denne utpeke en kontaktperson styret kan sende meldinger til. Aksjonær skal ellers gi de opplysninger som kan ha betydning for bruksoverlatelsen når dette kan meddeles uten hinder av taushetsplikt.

2. Styret kan kreve avholdt et møte med personen(e) meldingen omfatter. Møtet avholdes med et eller flere styremedlemmer eller den eller de personer styret har bemyndiget til å opptre på vegne av selskapet.

Når styret ønsker avholdt møte med personen(e) skal det gis varsel om dette til aksjonæren minst en uke før møtet ønskes avholdt. Aksjonæren kan delta på møtet og det kan utarbeides

omforente referat fra møtet. For å utgjøre omforente referat skal referatet være underskrevet av både selskapet og aksjonæren.

I den utstrekning det er nødvendig er aksjonæren ansvarlig for at det er tolk til stede.

Aksjonæren bærer kostnadene forbundet med tolketjeneste.

Møtet avholdes innenfor perioden mandag til fredag mellom 15.00 og 17.00. Styret kan kreve at møtet skal avholdes i selskapets lokaler.

Det utarbeides ingen skriftlig agenda før det enkelte møte. På møtet gjennomgås det sentrale innholdet i skrevne og uskrevne regler for adferd som gjelder for beboere i selskapet.

Selskapet ønsker å forsikre seg om at reglene er kjent.

3. Den kontrakten aksjonæren benytter for bruksoverlatelse skal ha bestemmelse om at den eller de personer bruksoverlatelsen gjelder har gått gjennom og godtar som bindende for seg de bestemmelser som fremgår av sameiets vedtekter, leiekontrakter og husordensregler.

### **BEHANDLINGSREGLER FOR KLAGER PÅ BRUKSOVERLATELSE**

Ved erverv av leilighet skal erverver samtidig med melding om ervervet gi skriftlig erklæring om at erververen godtar de nedenstående regler for behandling av klager rettet mot den eller de personer leiligheten skal bruksoverlates til:

1. Ved innsetting av personer bruken av leiligheten skal overlates til skal aksjonæren gi forutgående melding til styret i henhold til selskapets vilkår og rutiner for dette.

2. Aksjonær skal, i tilfeller der det fra selskapet fremsettes skriftlige innsigelser mot den eller de personer som aksjonæren har overlatt bruken til, innen tre uker oppsøke disse personer for aktivt å løse det forhold som påklages. I tilfeller der omstendighetene gjør det naturlig, skal aksjonæren benytte sakkyndig ekspertise for å avgjøre hvilke tiltak som er mest hensiktsmessig å iverksette overfor disse personer. Dette skal meddeles selskapet.

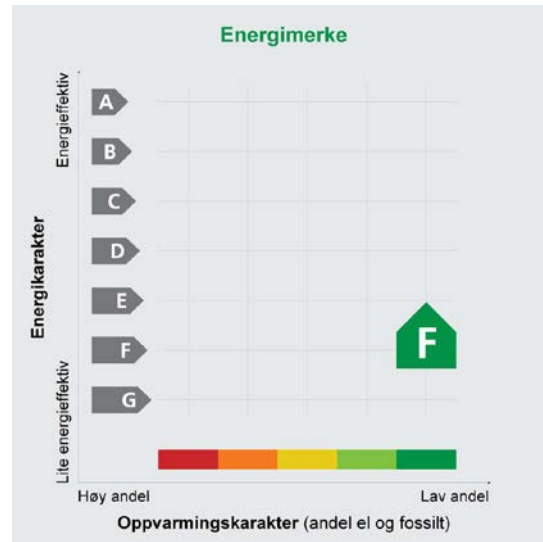
3. Ved gjentatte eller nye innsigelser etter at aksjonæren har oppsøkt disse personer i samsvar med punkt 2 som innebærer at det foreligger vesentlig mislighold forøvet av disse, skal aksjonæren meddele fremleietaker advarsel etter husleieloven §9-9 (1) b. I advarselen skal disse personene også meddeles at aksjonæren kan bli nødt til å kreve tvangsfravikelse overfor dem dersom ikke misligholdet opphører.

Dersom advarsel om tvangsfravikelse etter punkt 3 ikke gjør at det vesentlige Misligholdet opphører skal aksjonæren tilby den eller de personer bruken er overlatt til Erstatningsleilighet utenfor selskapet, med to ukers akseptfrist for disse personer.

4. Opphører ikke det vesentlige misligholdet og aksepterer ikke den eller de personer bruken er overlatt til tilbud om erstatningsleilighet skal aksjonæren uten ugrunnet opphold følge opp og gjennomføre begjæring om tvangsfravikelse. Selskapet vil bistå med skriftlig og/eller muntlig bevisførsel.

5. Fremstår forholdene som uholdbare skal aksjonæren fremme, følge opp og gjennomføre begjæring om midlertidig forføyning og/eller sette kortere frister enn de som fremgår av det ovenstående.

Adresse	Radarveien 19
Postnr	1152
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/ 331
Gnr.	159
Bnr.	90
Seksjonsnr.	
Festenr.	0
Bygn. nr.	80383711
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2020-1096441
Dato	10.02.2020



Innmeldt av	Anja Lekang Høyby-Nikolaisen
-------------	------------------------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

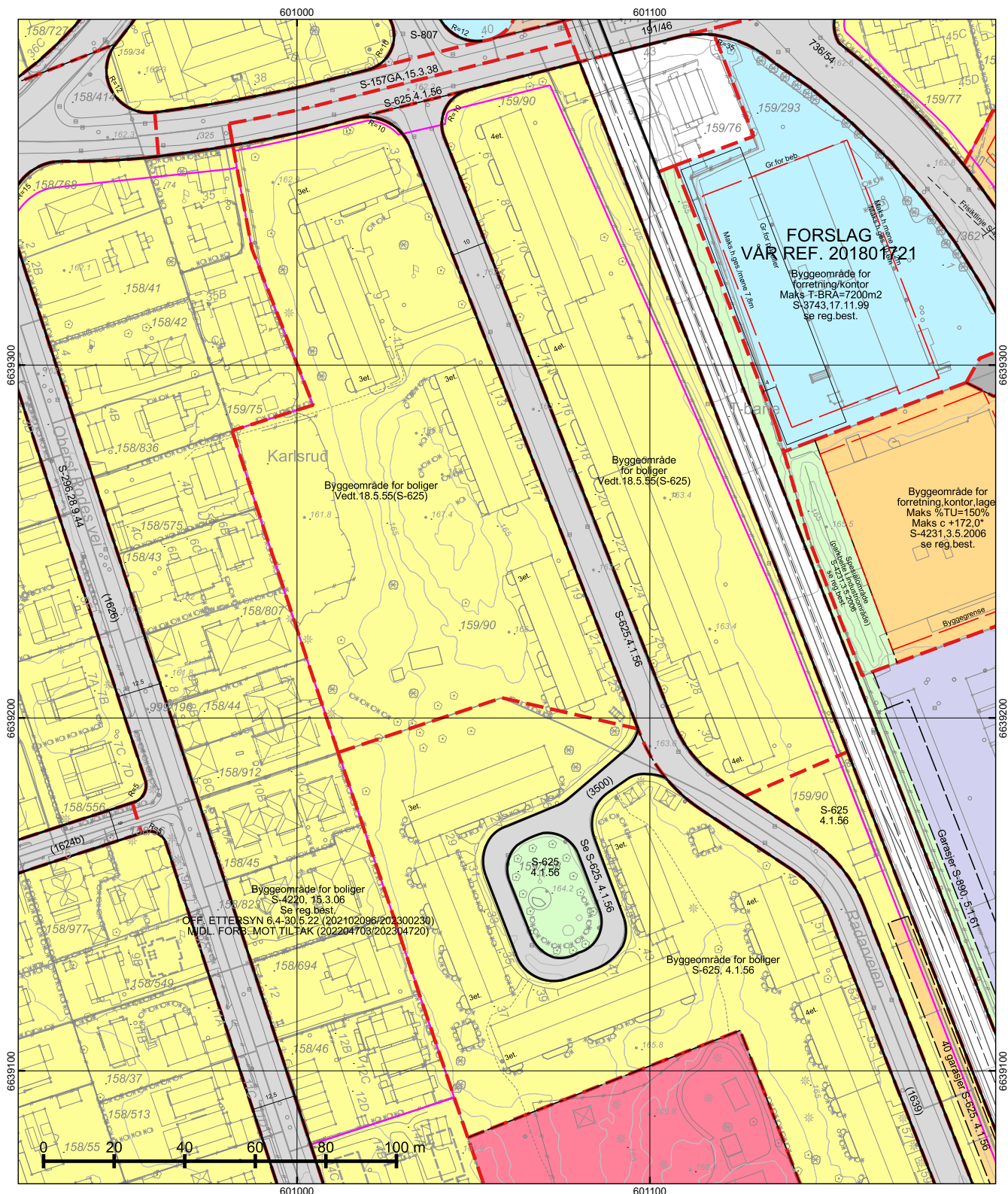
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 07.03.2025  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

**Reguleringskart**

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




PlottID/Best.nr: 327666/ 86507073	Deres ref.: 13376/ EIBR@MSAKTV
Adresse: RADARVEIEN 19	Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/90	


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


Se tegnforklaring på eget ark








## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	120 - Forretning m.tilh.anlegg
	121 - Forretning og kontor
	142 - Forr./kontor/industri
	149 - Offentlig/allmennyttig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
	613 - Parkbelte i industristrøk

	70 - Felles avkjørsel
	75 - Felles garasjeanlegg - p-hus
	312 - Fortau
	324 - Veigrunn under bru
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Frisiktlinje
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Radarveien 19  
1152 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Danyal RazzaqTelefon: 919 22 699  
E-post: danyal.razzaq@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre