RÅDYRVEIEN 3A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Meglers verdivurdering
Nabolagsprofil
Husordensregler
Vedtekter
Reguleringkart
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Andelsleilighet over 2 etasjer:
Rådyrveien 3 A, 0595 OSLO
OSLO kommune
gnr. 89, bnr. 13
Andelsnummer 45

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 30.08.2024 **Rapportdato:** 04.09.2024 **Oppdragsnr.:** 21229-24309 **Referansenummer:** TR2949

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony André Andersen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no

Rapportansvarlig



Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, 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 eksemplarfremstilling 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige 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

Leiligheten holder en gjennomgående normal standard og fremstår som normalt vedlikeholdt.

Naturlig avtrekksventilasjon i bygningen.
Elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder i leiligheten.

Ikea kjøkkeninnredning som ble modernisert i perioden 2015 -2019 i følge tidligere salgsoppgave.
Kjøkkenet er oppgradert med nye fronter i 2023 og holder en gjennomgående god standard.
Innredning med glatte, folierte fronter, samt noen vitrinedører.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Ledlys under overskap.
Glassplate på vegg ved servanten, fliser ved platetoppen og panel ellers.
Kjøkkenet har integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombi kjøl/fryseskap i egen nisje.
Aquastop med lekkasjevarsler og magnetventil er installert.

Flislagt baderom som er modernisert i 2020.
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende dobbel servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servanten.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under laminat benkeplate.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med skyvedør i glass, sluk i sone og dusjutstyr.
Regnfallsdusj er montert.

Utgang fra kjøkken til solrik balkong med utsyn til fellesarealer og nærområdet.
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

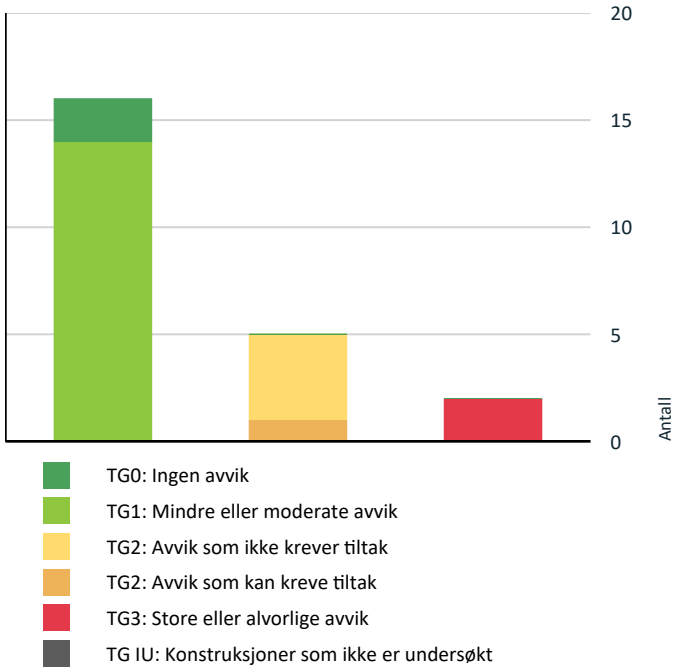
Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet over 2 etasjer:

- Det foreligger ikke tegninger

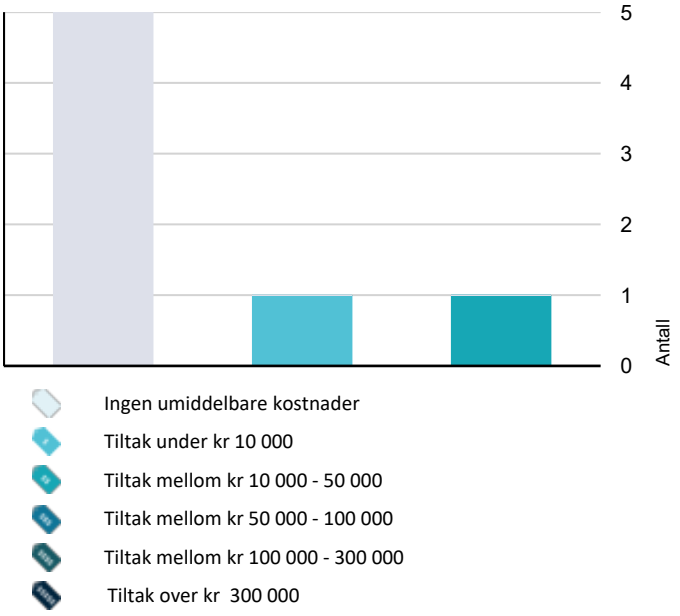
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke

Sammendrag av boligens tilstand

er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet over 2 etasjer:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET OVER 2 ETASJER:



Byggeår
1955

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligbygg over 4 etasjer og underetasje/kjeller.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1999.
Markise montert over vinduene i 4.etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Slitte markiseduker over vinduene.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Det påpekes at de fleste vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Laminert, brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB35).
Yale doorman installert.

Balkongdør med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 1999.

Ingen unormale avvik registrert.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det påpekes at balkongdøren og ytterdøren er over 20 år gammel og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da døren har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra kjøkken til sydvestvendt balkong i betong og trekonstruksjoner.
Impregnert treverk på gulv.

Rekkverk i aluminium med plater.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 93 cm.

–

Lysarmatur og markise montert på vegg.
Ny markiseduk i 2023.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det påpekes i tillegg noe slitte terrassebord på balkongen.

Bygningsdelen fungere med dette avviket men noe vedlikehold av terrassebord må påberegnes.

Utvendige trapper

Felles trappehus med malte betongtrapper og ellers malte flater.
Leiligheten har videre adkomst via svalgang i betong.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Boligblokken/svalgangshuset har bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Bygningen har felles trappehus med malte betongtrapper og svalgang i betong. Leiligheten har adkomst via svalgang.

Utfyllende bindingsverk består av celler med liggende og stående kledning. Bygningsmassen ble malt i 2016, ifølge årsberetningen.

Bygningen har pulttak i trekonstruksjoner, tekket med papp/shingel. Ny taktekking, nedløp og pipebeslag ble installert på alle bygningene i borettslaget i 2015/16.

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og dermed er det begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1955 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Den tilfredsstiller derfor ikke nødvendigvis dagens krav til tetthet, ventilasjon og varmeisolering. Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger, både eldre og nyere, et fremtidig og løpende behov for vedlikehold. Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv, noe som ikke er unormalt.

Komponenter hvor vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt. Dette gjelder for samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand. Det betyr at en bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder, men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon. Bygningsdelers og konstruksjoners alder er hovedsakelig vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på baderommet.
Malt tregulv på soverommene.
Laminat ellers i leiligheten.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Noe panel på kjøkkenet og i trappeløpet.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Malt panel i 4.etasje.
Ellers glatte, malte himlingsflater.

Downlights (led) på bad.

Himlingshøyden i 4.etasje ble målt fra 2,27m til 2,75m. Etasjen har skråtak.-
Humlingshøyden i 3.etasje er målt til 2,39m på kjøkkenet.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene mellom boenhetene.
Etasjeskiller i trekonstruksjoner mellom leilighetens etasjer.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell på 15mm gjennom stuen i 2.etasje.
Det er målt en høydeforskjell på 32mm gjennom kjøkkenet.

Stedvis skjevheter og gulvknirk.

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.

Rommene fungerer med det avvik som er beskrevet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Radon

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

Det finnes pipeløp i bygningen (teglsteinspipe). Eventuell etablering og tilkobling av ildsted må utføres av fagfolk og kontrolleres av de rette instanser.

Pipeløpene er formelt ikke testet eller vurdert, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

TG 3 Innvendige trapper

Malt original tretrapp mellom boligens etasjer.
Teppefliser i inntrinn.
Håndløper er montert på en side.

Rekkverk imot trappen med liggende stålrør.

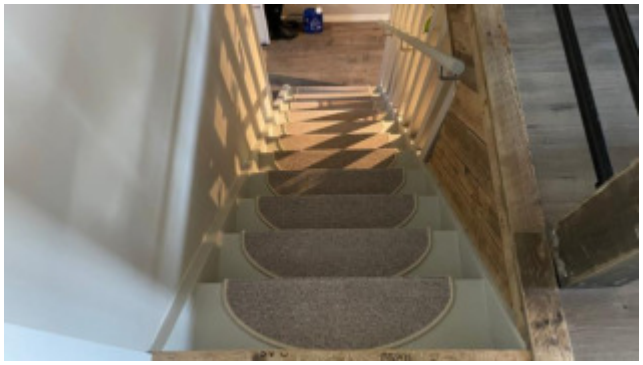
Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen mangler rekkverk i nederste del trappeløpet.
Åpning mellom spiler er målt til 15cm.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, selv om det ikke tilfredsstiller dagens krav i forskriften

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trappeløp.



Rekkverk imot trappen.

TG 1 Innvendige dører

Malte dører i profilert utførelse.

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

TG 1 Andre innvendige forhold

4.etasje:
Garderobeløsning på det ene soverommet.

3.etasje:
Entré:
Plassbygd garderobeløsning.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Flislagt baderom som er modernisert i 2020.
Baderommet holder en gjennomgående god standard og er godt vedlikeholdt.

Det er fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider ved våtrommet og selger har lastet opp dokumentene i boligmappa.

–

Generell informasjon for vedlikehold av våtrom:
God gjennomlufting på badet er viktig for å sikre at fuktigheten luftes ut tilstrekkelig. Fuktige våtrom er en grobunn for soppdannelse og jordslag, så det er viktig å tørke opp vannsøl for å hindre spredning av fukt. Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr er nødvendig for å opprettholde farge og glans. Ventilasjonsventilen bør skrus ut og rengjøres ca. én gang i året for å unngå at den tetter seg med støv og skitt. Unngå å bore gjennom fliser i våtsoner. Hvis det er nødvendig, bruk godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjøring av sluk:
Sluket bør rengjøres ca. 3-4 ganger i året. Fjern risten ved å vippe den opp med en skrutrekker eller lignende. Ikke rør klemringen som er festet med skruer. Utløpet kan renses etter at vannlåsen er fjernet, hvis sluket har dette. Vannlåstrakten trekkes opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med en tang eller lignende. Vannlåsen trekkes rett opp. Når du setter sammen igjen, vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Glatt, malt himlingsflater med downlights.

Flissatte veggflater.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Baderommet har flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjellen mellom topp flis ved dør og overkant sluk er målt til 30 mm, noe som er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Hvis membranen ikke er synlig ved terskelen, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskelen, der vann eventuelt kan renne ut i tilstøtende rom.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.
Det er en del støp/mur over klemring i sluk.
Dette kan være uheldig om man ved senere tidspunkt er nødt til å løsne klemringen av en eller annen grunn.

___

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende dobbel servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servanten.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under laminat benkeplate.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med skyvedør i glass, sluk i sone og dusjutstyr. Regnfallsdusj er montert.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i bygningen.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluft ved terskelen.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.
Det kan likevel anbefales at mekanisk avtrekk på våtrom etableres, da dette er en bedre løsning.

Da dette er et borettslag og det er felles ventilasjon så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.
Det henvises ellers til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Fukt i tilliggende konstruksjoner**

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utført arbeid, i henhold til forskriftene.

Under befaringen ble det rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med en fuktindikator (Protimeter SM), og det var ingen indikasjoner på fukt. Det er viktig å merke seg at fuktsøk kun gir en indikasjon og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Gulvet ble ikke målt.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Ikea kjøkkeninnredning som ble modernisert i perioden 2015-2019 i følge tidligere salgsoppgave.
Kjøkkenet er oppgradert med nye fronter i 2023 og holder en gjennomgående god standard.
Innredning med glatte, folierte fronter, samt noen vitrinedører.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Ledlys under overskap.
Glassplate på vegg ved servanten, fliser ved platetoppen og panel ellers.
Kjøkkenet har integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombi kjøl/fryseskap i egen nisje.
Aquastop med lekkasjevarsler og magnetventil er installert.

–

Det anbefales å installere komfyrvakt på kjøkkenet
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som en sikkerhetstiltak mot brann.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Naturlig avtrekksventilasjon i bygningen. Ingen synlig ventil på kjøkkenet (avtrekk).

Kjøkkenventilator med avtrekk til yttervegg.
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Lovligheten i borettslaget med tanke på kjøkkenventilatorer koblet til yttervegg er ikke vurdert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap på baderommet.
Fordelerskapet har overløpsrør.

Stoppekran i fordelerskapet og via luke på baderommet.

Endetetter montert på kjøkken.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i bygningen.
Tilluft via spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via veggventil på bad.

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

ca. 120 liter varmtvannsbereder fra 2015 i følge tidligere salgsoppgave.
Berederen er bygget inn i kjøkkenet og ikke ytterligere inspisert.
Waterguard med sensor og magnetventil er installert på kjøkkenet.

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.
Installasjon med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode ved montering av berederen.
Om bereder senere skal byttes, flyttes eller tilsvarende, må det skje i henhold til nye og gjeldende krav.

Tilstandsgrad er satt ut ifra oppgitt alder på berederen.

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap lokalisert på soverommet.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Overspenningsvern.
Hovedsikring og 9 fordelingskurser.
Selvavlesende strømmåler er installert.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

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

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I nåværende eiers botid.
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja I nåværende eiers botid.
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

   Det elektriske anlegget ble sist oppgradert i forbindelse med modernisering av baderommet.
   Selger innehar dokumentasjon på utførte arbeider og dette er også tilgjengelig i boligmappa.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
4. 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?
   Ja 10.06.2022 ble det gjennomført kontroll av det elektriske anlegget uten avvik.
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



Tilstandsrapport



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 forenklede 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.

Brannslukkingsapparat på 6 kg.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

———

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henholdt til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

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

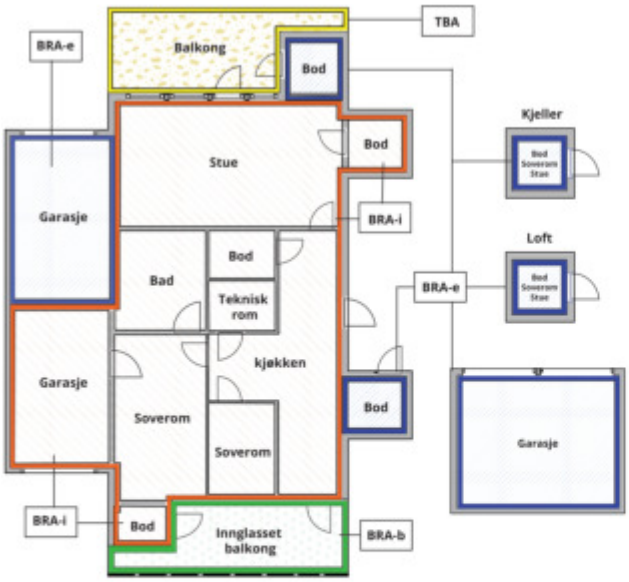
Hva er måleverdig areal?

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 dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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





Carport 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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet over 2 etasjer:

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	42			42	
3. etasje	42			42	9
Kjeller		3		3	
SUM	**84**	**3**			**9**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Stue , 2 soverom		
3. etasje	Vindfang, Soverom , Bad , Kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

4.etasje:
Stue og 2 soverom.

3.etasje:
Vindfang, soverom, bad og kjøkken.
Utgang fra kjøkkenet til balkong på ca. 9 m².

_____

Kjeller:
Bod på ca. 3 m², merket med nummer 3A-L16.

_____

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt kjøkken i perioden 2015-2019. Nye fronter i 2023.
Nytt baderom fra 2020.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet over 2 etasjer:	84	0

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.8.2024	Tony André Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	89	13	0	0	18910.7 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Rådyrveien 3 A

Hjemmelshaver
Rådyrveien Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0301.

Regulering : Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig.
Tilknytning avløp : Offentlig.

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
855585952		USBL - 22 98 38 00	Safina De Klerk og Jonas Måøy

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
45

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4-roms andelsleilighet over to plan, beliggende i bygningens første og andre etasje, med sydvestvendt balkong. Leiligheten ligger i et populært og veletablert boligområde på Veitvet, bydel Bjerke i Oslo.

Området byr på kort vei til marka/Lillomarka, som har flere lysløyper, badevann og alpinbakke, noe som gir flotte tur- og rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. For de ekstra aktive er det også kort vei til idrettsanlegg med kunstgressbane, tennisbaner og sandvolleyballbane. I nærheten finnes det også flere opparbeidede lekeplasser, samt kort vei til skoler og barnehager.

Veitvet Senter ligger bare noen minutters gange unna og tilbyr det meste av fasiliteter som matbutikker, post, apotek, lege, tannlege, treningssenter og hudpleie. Litt lenger unna finner man Linderud Senter med flere butikker og servicetilbud.

Det er god tilgang til offentlig kommunikasjon både med buss og T-bane.

Om tomten

Felles eiet tomt på 18 910 m² med pent opparbeidede fellesarealer. Disse inkluderer plener og beplantning, lekeplass og sittegrupper, samt asfalterte internveier, gangstier og parkeringsarealer. Utearealene har nylig blitt oppgradert.

Det er mulighet for å leie garasjeplass eller utendørs biloppstillingsplass, som fordeles etter ventelister. Ellers er det gateparkering tilgjengelig etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, trappevask, renter og avdrag, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold m.m.

Telenor (tidligere Canal Digital) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, 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 i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Borettslagets hjemmesider : www.rvbrl.no

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligblokker og rekkehus. Bygningen, oppført i 1955, har bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Borettslaget består av 187 leiligheter med felles trappehus og svalganger, samt fellesvaskeri.

Større oppgraderinger inkluderer:
- Nye balkonger for alle leilighetene i 2016/2017.
- Oppgradering av utearealer i 2016.
- Ny taktekking på alle bygninger i borettslaget i 2015/16, inkludert nye nedløp og pipebeslag.

Løpende vedlikehold og oppgraderinger utføres etter behov og vedtak. For en fullstendig oversikt over utførte arbeider, henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.
Borettslaget har ikke IN-ordning, og individuell nedbetaling av lån praktiseres ikke.

Siste hjemmelsovergang

År
1996

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	SP587006	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger	Ingen		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Ingen		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Ingen		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Ingen		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. 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 befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/TR2949

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	125240097

Adresse	Rådyrveien 3A		
Postnummer	0595	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2020	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	4år5mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Safina	**Selger1etternavn**	de Klerk
Selger2fornavn	Jonas	**Selger2etternavn**	Blad Måøy

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

Kommentar: Bad totalrenovert nov-des 2020.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Rørleggerhuset AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Bad totalrenovert nov-des. 2020. Bad ble fullstendig strippet og alt ble bygget opp på nytt.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Totaloppussing av bad

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 03.09.2024

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Oslo Elektriske AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Satt inn en ekstra kurs til oppvaskmaskin og mikrobølgeovn på kjøkkenet, satt inn ekstra stikkontakt på kjøkkenet, byttet stikkontakter på hovedsoverom

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ja, fra rehabilitering av bad

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: Omexom Elsikkerhet AS, 10.06.2022

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 03.09.2024

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar Leilighet ligger i 3. og 4. etasje.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
03.09.2024

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Måøy, Jonas Blad

Signert av

de Klerk, Safina

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
03.09.2024

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

RÅDYRVEIEN 3 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 09.09.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Christer Fjeld .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rådyrveien 3 A, 0595 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1953

GNR 89 BNR 13 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS VEITVET SENTER

Verdivurdert til

4 650 000

109 879	4 759 879	56 665
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	84 m²
BRA	87 m²
Byggeår	1953

Fellesutgifter	4 854
Formue	24 590
Soverom	3
Etasje	3
Balkong	

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

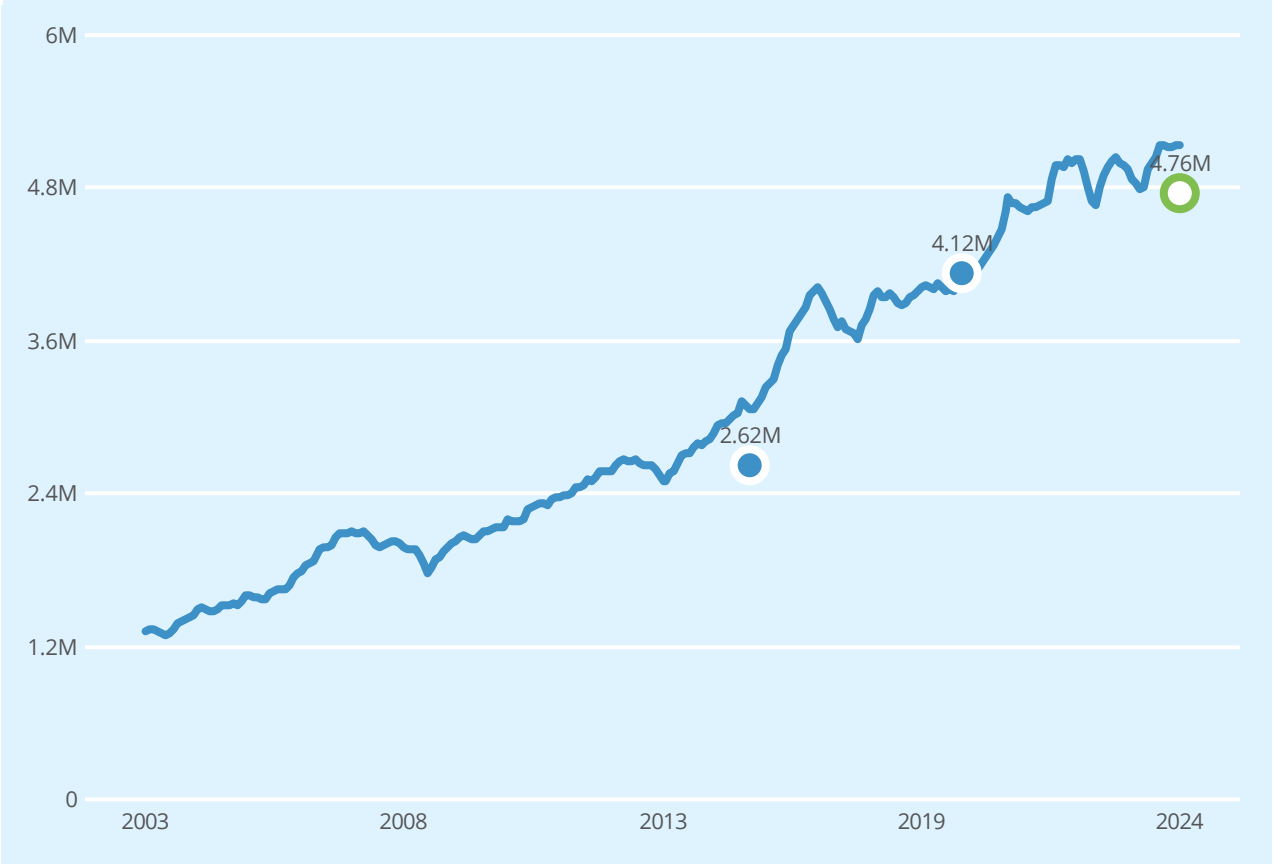
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Rådyrveien 1 85 m² 1954 1. etg 3 sov	26.02.2024	4 200 000	**4 800 000**	113 908	4 913 908	**57 811**
2 Rådyrveien 3 B 85 m² 1955 1. etg 3 sov	13.08.2024	4 290 000	**4 810 000**	109 879	4 919 879	**57 881**
3 Veitvetveien 30 84 m² 1954 1. etg 3 sov	05.03.2024	4 490 000	**4 600 000**	183 512	4 783 512	**56 947**
4 Veitvetveien 30 85 m² 1955 - etg 3 sov	30.04.2024	4 400 000	**4 750 000**	183 511	4 933 511	**58 041**
5 Veitvetveien 26 84 m² 1955 - etg 3 sov	09.04.2024	4 690 000	**4 600 000**	183 512	4 783 512	**56 947**
6 Rådyrveien 3 A 84 m² 1954 1. etg 3 sov	21.05.2024	4 200 000	**4 475 000**	113 141	4 588 141	**54 621**

PrivatMegleren Primera v/ Eiendomsmegler Christer Fjeld har igjen fått gleden av å presentere en 4- roms andelsleilighet på barnevennlige Veitvet. Dette er en attraktivt beliggende, og hyggelig 4-roms andelsleilighet beliggende fint til i 3. og 4. etasje med en lun og god standard på alt av innredning og overflater. Svært gode solforhold i rolige omgivelser kan nytes fra boligens balkong med hyggelig utsyn over et idyllisk og naturskjønt område. Beliggenheten er sentral med gangavstand til alt du trenger i hverdagen som t-bane, buss, skoler/barnehager og flere butikker. Borettslaget er hyggelig og veldrevet, med pent opparbeidede fellesarealer med gressplener, variert beplantning, bord, benker og lekeplasser. Det ble nylig montert opp helt nye lekeapparater i gårdsrommet. Det er gode muligheter for leie av p-plass via borettslaget på avsperret område.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+6 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
31.01.2020	10.02.2020	06.05.2020	3 700 000	3 975 000	148 936	4 123 936	14
18.07.2018	18.07.2018	18.07.2018	-	1 800 000	-	1 800 000	15
17.09.2015	17.09.2015	01.10.2015	-	2 530 000	92 460	2 622 460	

14 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

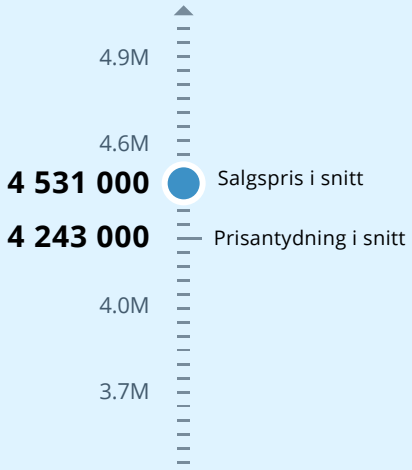
15 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i VEITVET SENTER grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i VEITVET SENTER grunnkrets siste 12 mnd

10
leiligheter solgt

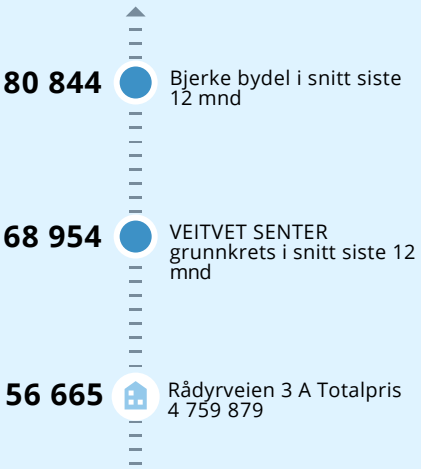


Solgt i snitt i løpet av

10
dager

for 6.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



NABOLAGSPROFIL

Rådyrveien 3A

Nabolaget Veitvet hageby - vurdert av 90 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Veitvet skole (1-10 kl.) 644 elever, 35 klasser	7 min 0.5 km
Refstad skole (1-7 kl.) 494 elever, 35 klasser	11 min 0.8 km
Linderud skole (1-10 kl.) 410 elever, 26 klasser	19 min 1.4 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 424 elever, 26 klasser	24 min 1.8 km
Bjerke videregående skole 464 elever	16 min 1.2 km
Kuben videregående skole	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Grevlingveien, Oslo	4 min
Sven Oftedalsvei 10 Utendørs parke..	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Veitvet Linje 4, 5	6 min 0.4 km
Nedre Kalbakkvei Linje 25, 68, 126	8 min 0.6 km
Nyland stasjon Linje L1	22 min 1.5 km
Sinsenkrysset Linje 17	7 min 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 9 km

BARNEHAGER

Skrubbelund barnehage (1-5 år) 71 barn	2 min 0.1 km
Bever'n barnehage (3-5 år) 20 barn	6 min 0.4 km
Bredtvet barnehage (1-5 år) 49 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Veitvet	4 min
Rema 1000 Veitvet	6 min

VARER/TJENESTER

Veitvet Senteret	4 min
Vitusapotek Veitvet	4 min
Linderud Vinmonopol	16 min

SPORT

Veitvet idrettsanlegg	2 min
Bredtvedt videregående	11 min
Fitness24Seven Veitvet	4 min
SATS Linderud	16 min

«Det er så trygt, rolig og fredelig. Og sentralt selv om det ligger litt utenfor sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

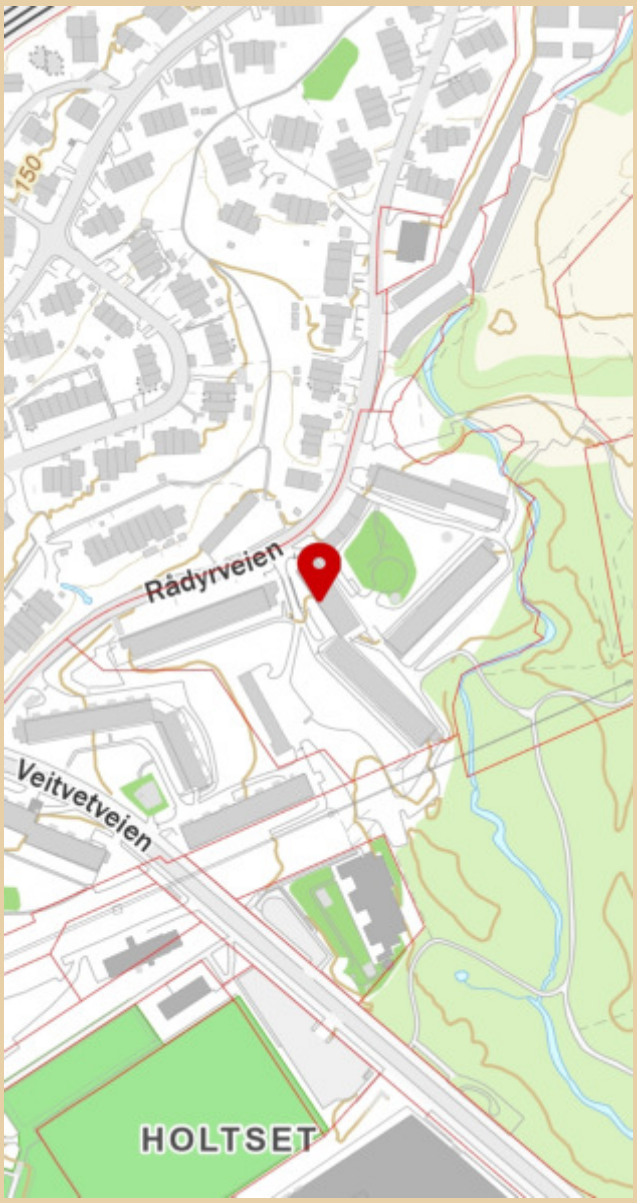
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller PrivatMegleren v/Primera Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

HUSORDENSREGLER

RÅDYRVEI ENS BORETTSLAG
Rådyrveien 3A, 0595 Oslo, Tlf 22250977, Fax 22250977

Tittel

Husordensregler for Rådyrveiens Borettslag

Innhold

1 GENERELLE BESTEMMELSER....2
2 BOLIGEN....2
3 INNVENDIGE FELLESAREALER....3
4 UTVENDIGE FELLESAREALER....4
5 BALKONGER, FORHAGER OG FASADER....5
6 VEDLIKEHOLD....7
7 VASKERI OG TØRKEBÅSER....8
8 DYREHOLD....9

Versjonskontroll

Versjon	Dato	Kommentarer
3	27.04.2004	Endret i ordinær generalforsamling. Pkt 5.1.4 og 6.2.5 endret med virkning fra 27.04.2004. Pkt 5.5 og 6.2.5 nye med virkning fra 27.04.2004.
2	10.06.2003	Endret i ekstra-ordinær general-forsamling. Pkt 5.4.2 endret med virkning fra 10.06.2003. Pkt 3.4.1 utgår med virkning fra 01.07.2003.
1	25.04.2002	Vedtatt i ordinær generalforsamling.

1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Endringer av gjeldende bestemmelser eller nye bestemmelser kan foreslås av styret, eller av lagets andelshavere. Forslag skal framlegges for Generalforsamlingen til avstemning, før de kan gjøres gjeldende.

1.2 Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene blir fulgt, og styret er etter vedtektenes §5 pliktig til å gripe inn ved overtredelse.

1.3 Brudd på gjeldende bestemmelser kan innklages til styret. Klagen må være skriftlig. Styret behandler klagen og tar de nødvendige aksjoner.

1.4 Gjentatte henvendelser fra styret som følge av klage, kan medføre oppsigelse av leiekontrakten iht Husleieloven.

1.5 Skader som påføres borettslagets eiendom som følge av grov uaktsomhet eller overlegg, vil medføre krav om erstatning.

2 BOLIGEN

2.1 Boligen må ikke benyttes slik at det er til sjenanse for andre beboere. Mellom kl. 22.00 og 07.00 (søn- og helligdager kl. 09.00) skal det være ro i leiligheten. Ved spesielle anledninger skal beboere i tilstøtende leiligheter forhåndsvarsles.

2.2 Boring, hamring eller annet støyende arbeid (oppussing ol) skal ikke forekomme etter kl. 22.00 eller før kl 07.00 på hverdager og ikke på søn-og helligdager.

2.3 Musikkanlegg og –instrumenter skal ikke benyttes på en slik måte at det er til sjenanse for andre beboere.

2.4 Toaletter og andre avløp må ikke benyttes til avfall som kan føre til forstoppelse av, eller skade på fellesavløp. Kjemiske stoffer som kategoriseres som spesialavfall må ikke helles i avløp.

2.5 Ved tett avløp kan egnet avløpsåpner kjøpes hos vaktmester.

2.6 Det må ikke tas ting inn i leiligheten som kan tenkes å være befengt med veggdyr, sopp eller lignende.

2.7 Det er ikke tillatt å montere kjøkkenvifte med utslipp til friluft.

2.8 Borettslaget er ikke ansvarlig ved skader som oppstår ved feil montering eller feil bruk av vaskemaskiner, tørketromler, oppvaskmaskiner eller annet teknisk utstyr i leilighetene.

2.9 I den grad det oppstår skader som ikke dekkes av borettslagets bygningsforsikring, må andelshaver selv bære økonomisk ansvar for dette. Andelshavere oppfordres til å tegne egen forsikring for innbo.

2.10 Vaskemaskiner og annet utstyr som skaper støy og/eller vibrasjoner, skal ikke benyttes i de perioder det skal være ro i leiligheten, jfr. pkt 2.1. Det skal generelt vises hensyn til naboer ved bruk av slikt utstyr, og det påligger beboer å sikre at unødig støy/vibrasjon ikke oppstår.

2.11 Beboerne plikter å gjøre seg kjent med hvor hovedvannkranen for leiligheten befinner seg.

2.12 Beboerne plikter å tilse at utdelt brannslokningsapparat til enhver tid er lett tilgjengelig og funksjonsdyktig. Utdelt røykvarsler skal til enhver tid være operativ. Utdelt brannslokningsapparat og røykvarsler er borettslagets eiendom og må ikke fjernes fra leiligheten.

3 INNVENDIGE FELLESAREALER

3.1 Generelt

3.1.1 Lek og unødig opphold i kjellerganger, fellesboder, sykkelrom eller andre innvendige fellesarealer, er ikke tillatt.

3.2 Sykkelrom/fellesboder

3.2.1 Sykkelrom skal kun benyttes til hensetting av sykler.

3.2.2 Det må ikke hensettes mopeder eller andre gjenstander som inneholder drivstoff eller brann/eksplosjonsfarlig materiale.

3.2.3 Gjenstander som hensettes uten styrets eller vaktmesters samtykke, kan fjernes uten varsel av vaktmester for eiers regning.

3.2.4 Dører til kjellere skal holdes låst.

3.3 Private boder

3.3.1 Det må ikke oppbevares gjenstander i de private bodene som kan være brannfarlige, tiltrekke seg skadedyr, skape lukt eller lignende.

3.3.2 Det skal ikke hensettes private gjenstander utenfor de private bodene uten styrets eller vaktmesters samtykke. Overtredelse medfører at gjenstandene fjernes av vaktmester for eiers regning.

3.4 Trappeoppganger

~~3.4.1 Trapper skal vaskes iht utdelte vaskelister, 2 ganger pr. uke. Dersom det ikke er mulig å utføre vasken som det framgår av vaskelisten, påligger det beboeren å sørge for at det byttes vaskeuke med en nabo.~~ (UTGÅR pr 01.07.2003).

3.4.2 Trappeoppganger skal ikke benyttes til hensetting av private gjenstander. Etter avtale med styret/vaktmester kan barnevogner hensettes i trappehus, under forutsetning av at de ikke er til hinder for normal ferdsel.

4 UTVENDIGE FELLESAREALER

4.1 Generelt

4.1.1 Mellom kl 22.00 og 07.00 på hverdager (09.00 på søn- og helligdager) skal det vises hensyn til beboernes nattero.

4.1.2 Barn og mindreårige må ikke utstyres med verktøy som kan medføre at det gjøres skadeverk på lagets eiendom. Det påligger alle voksne beboere å påse at skadeverk ikke skjer.

4.1.3 Det påligger alle brukere av fellesområdene å vise hensyn til andre brukere, og spesielt de minste.

4.1.4 Skadeverk, tagging ol skal umiddelbart meldes til vaktmester eller styret.

4.1.5 Det påligger alle beboere å holde uteområdene fri for søppel.

*4.1.6 Det er **strengt forbudt** å legge ut eller kaste mat eller avfall til dyr på borettslagets område.*

4.1.7 Oppsetting av spilleautomater eller andre innretninger er ikke tillatt.

4.2 Bilkjøring og parkering

4.2.1 Innkjøring på lagets indre område og gangveier kan kun skje for kortvarig av- og pålessing eller etter spesiell tillatelse fra styret/vaktmester.

4.2.2 Parkering er ikke tillatt på indre område, gangveier, lekeplass, elle grøntanlegg. Det henvises forøvrig til lagets parkeringsbestemmelser.

4.3 Sykkelparkering

4.3.1 Sykler som hensettes utendørs, skal hensettes i de oppsatte sykkelstativer.

4.4 Lekeplasser/oppholdsplasser

4.4.1 Ballspill er ikke tillatt på lagets gangveier på indre område. Likeledes er det her forbudt å benytte køller, baller eller annet lekeutstyr som kan være farlig for små barn.

4.4.2 Lek henvises til lekeapparatene eller til lekeplassen.

4.4.3 Ved grilling må det utvises stor forsiktighet og tas særskilt hensyn til naboer mht røyk og lukt.

4.5 Grøntområder

4.5.1 Det påligger alle beboere om å vise hensyn til lagets beplantninger og grøntarealer, spesielt vår og høst.

4.6 Avfallsoppsamling

4.6.1 Husholdningsavfall må ikke hensettes på balkonger eller andre steder utendørs. Dette pga lukt og fare for å tiltrekke seg rotter eller andre skadedyr.

4.6.2 Alt husholdningsavfall skal kastes i avfallssjaktene. Det er ikke tillatt å kaste brannfarlig avfall, maling eller annet spesialavfall i sjaktene. Alt avfall skal pakkes inn og poser skal knytes godt igjen, for å unngå tilgrising og lukt. Sjaktluker skal holdes lukket.

4.6.3 Spesialavfall skal avhendes på dertil egnede steder som f.eks offentlige oppsamlingssteder.

4.6.4 Papir skal kastes i papircontainerne.

4.6.5 Det er beboerens ansvar å sørge for borttransportering av alt annet enn husholdningsavfall. Unntak gjelder dersom borettslaget stiller container til disposisjon. Egne retningslinjer bekjentgjøres i slike tilfeller.

5 BALKONGER, FORHAGER OG FASADER

5.1 Gangbalkonger

5.1.1 Lek og unødig opphold i på gangbalkongene er ikke tillatt.

5.1.2 Bruk av rulleskøyter, rullebrett, sparkesykler eller tråsykler på gangbalkongene er ikke tillatt.

5.1.3 Det pålegges alle å vise hensyn til at støy meget lett forplanter seg fra gangbalkongen og inn i leilighetene.

5.1.4 Hver enkelt beboer har ansvaret for å holde gangbalkongen ren, og fri for snø og is utenfor sin dør og leilighetsbredde.

5.1.5 Salt til tining skal kun benyttes av vaktmester.

5.1.6 Det er ikke tillatt å hensette sykler, barnevogner eller andre private gjenstander på gangbalkongene.

5.2 Forhager

5.2.1 Forhager skal stelles.

5.2.2 Det er ikke tillatt å benytte forhager til å oppbevare private gjenstander som virker skjemmende.

5.2.3 Grilling med kull- eller gassfyrt grill i forhagene er ikke tillatt. Elektrisk grill er tillatt brukt, men det påligger beboeren å ta hensyn til at lukt og matos kan virke sjenerende for naboer.

5.2.4 Tørking av klær i forhager må ikke skje på en slik at måte at det sjenerer naboer, og skal ikke forekomme på søn- og hellidager.

5.3 Oppholdsbalkonger

5.3.1 Grilling med kull- eller gassfyrt grill på oppholdsbalkongene er ikke tillatt. Elektrisk grill er tillatt brukt, men det påligger beboeren å ta hensyn til at lukt og matos kan virke sjenerende for naboer.

5.3.2 Det påligger beboere å vise hensyn til sine naboer ved bruk av oppholdsbalkongene.

5.3.3 Balkongene skal feies, terrasselemmer løftes opp og avfall fjernes. Det må holdes oppsikt med nedløpssiler/sluk (gjelder de som har inspeksjonsluke), og disse på jevnlig renskes.

5.3.4 Oppholdsbalkongene skal ikke benyttes til sjenerende lagring.

5.3.5 Tørking av klær på oppholdsbalkonger må ikke skje på en slik at måte at det sjenerer naboer, og skal ikke forekomme på søn- og hellidager eller offentlige høytidsdager. Klærne skal ikke synes over rekkverket på balkongen.

5.3.6 Blomsterkasser skal festes forsvarlig.

5.4 Fasader

5.4.1 Markiser, skilt (med unntak av navneskilt ved inngangsdør), utebelysning, terrassevarmere, parabolantenner el.l. må ikke settes opp uten godjenning av styret.

5.4.2 Det er ikke tillatt å henge opp gjenstander på yttervegg fasade, eller utsiden av balkongfront. Gjenstander som henges synlig på balkongskillevegger skal ikke stikke utenfor skilleveggen.

5.4.3 Navneskilt skal monteres på veggen, IKKE på døren.

5.4.4 Balkongflagg kan monteres. Dette skal monteres midt på øverste bord på balkongfront.

5.4.5 Evt. utebelysning må ikke virke sjenerende for andre, og skal fortrinnsvis monteres mellom balkongdør og vindu.

5.4.6 Parabolantenner eller andre antenner må ikke monteres slik at de er til sjenanse for naboer eller virker skjemmende. Montasje må ikke skje slik at antennen i høyderetning kommer over balkongskilleveggen, og må ikke stikke utenfor rekkverket. Parabolantenner skal lakkeres i en farge som best mulig kamuflerer den, dvs. en av fasadens farger avhengig av plassering.

5.4.7 Det er ikke tillatt å foreta noen form for modifkasjon eller vedlikehold av utvendige fasader, inkludert dører, dørkarmer og vinduskarmer, uten etter godkjent skriftlig søknad til styret.

5.4.8 Alle elektriske installasjoner skal være fagmessig utført og evt. utvendige kabler skal forlegges på en fagmessig måte. Løse kabler over fasaden er ikke tillatt.

5.5 Levegger og sitteterrasser

5.5.1 Det er ikke tillatt å sette opp levegger eller bygge sitteterrasser i forbindelse med forhager, uten etter godkjent skriftlig søknad til styret.

5.5.2 Alle levegger og terrasser tilhørende en og samme blokkfasade, skal ha samme utforming og samme byggedybde/-høyde.

5.5.3 Material- og fargevalg skal være iht styrets instruksjoner..

5.5.4 Levegger og sitteterrasser settes opp for andelshavers regning og ansvar.

5.5.5 Andelshaveren er selv ansvarlig for å holde egenoppsatte levegger og sitteterrasser godt vedlikeholdt. Styret kan pålegge vedlikehold.

6 VEDLIKEHOLD

6.1 Innvendig vedlikehold

6.1.1 Andelshaver er ansvarlig for tekniske installasjoner inne i leiligheten og plikter å holde disse i forskriftsmessig og forsvarlig stand. Inngrep i felles anlegg for kabel-TV, bredbånd, telefoni og lignende er ikke tillatt. Andelshavers ansvar omfatter:

- For rørinstallasjoner: All installasjon inne i leiligheten, til og med leilighetens hovedvannkran. Vannlås og avløpsrør fra vask/kum til sluk eller fast avløpsrør. Sluk i badgulv.
- For elektriske installasjoner: All installasjon inne i leiligheten til og med sikringsskapet.
- For telefoni: All installasjon inne i leiligheten til koblingspunkt for innkommende signalkabel.
- For kabel-TV/bredbåndsaksess: All installasjon i leiligheten til og med kontaktboks for innkommende signalkabel.

6.1.2 Rehabilitering og/eller ombygging av bad skal utføres fagmessig og iht Våtromsnormen. Andelshaver kan komme i erstatningsansvar dersom skade

oppstår som følge av brudd på denne bestemmelsen. Det må spesielt påses at sluk tilfredsstiller til enhver tid gjeldende krav og at membran er fagmessig montert.

6.1.3 Ved rehabilitering av kjøkken skal andelshaver påse at rørinstallasjon og spesielt vaskemaskininstallasjon er fagmessig utført. Andelshaver kan komme i erstatningsansvar dersom skade oppstår som følge av brudd på denne bestemmelsen.

6.1.4 Overflaterehabilitering, dvs. maling, tapetsering, listing ol. samt utskiftning av dører og trapperekkverk, kan utføres fritt.

6.2 Utvendig vedlikehold

6.2.1 Utvendig vedlikehold forestås i sin alminnelighet av styret v/vaktmester eller innleide håndverkere. Det er likevel andelshavers plikt å utføre de utvendige vedlikeholdsoppgaver som er pålagt gjennom disse bestemmelser, eller som vedtas utført som dugnad.

6.2.2 Det er andelshavers ansvar å vedlikeholde leilighetens inngangsdør og inngangstrapp (for leiligheter på bakkeplan) iht pålegg fra styret og/eller vaktmester. Det referes til egne beskrivelser for når og hvordan slikt vedlikehold skal utføres.

6.2.3 Utvendig maling av vegger, dører og vindusrammer er ikke tillatt uten godkjenning av styret.

6.2.4 Dersom pålagt vedlikehold ikke utføres til tross for purringer fra styret, vaktmester eller andre av utpekt av styret, vil nødvendig vedlikehold bli besørget for andelshavers regning.

6.2.5 Egenoppsatte levegger og sitteterrasser skal holdes godt vedlikeholdt. Styret kan pålegge vedlikehold.

7 VASKERI OG TØRKEBÅSER

7.1 Vaskeri

7.1.1 Lek og unødig opphold i vaskeriet er ikke tillatt.

7.1.2 De til enhver tid gjeldende åpnings-/brukstider for vaskeriet skal respekteres.

7.1.3 De påligger alle brukere av vaskeriet å sette seg inn i, og følge, instruksene for bruk av vaskemaskiner, sentrifuger og annet teknisk utstyr i vaskeriet. Instruksene er slått opp på oppslagstavle eller på utstyret.

7.1.4 Reservasjon av vasketid skjer ved å notere seg på en av de oppslåtte tavlene med navn, dato og klokkeslett.

7.1.5 Det er ikke tillatt å reservere maskiner lang tid i forveien. Reservasjon kan skje tidligst to dager før aktuell vaskedag. Reservasjon bortfaller 30 min. etter oppsatt tid hvis ikke benyttet.

7.1.6 Hvis ingen har skrevet seg på en tavle kan hvem som helst ta en ledig maskin i bruk.

7.1.7 Det er tillatt å bruke flere maskiner om gangen, men det henstilles til vaskeoperatørene å vise hensyn til hverandre.

7.1.8 Dersom maskinen ikke er tømt for tøy innen vaske-/tørketiden er ute, kan nestemann fjerne tøyet fra maskinen.

7.1.9 Borettslaget eller vaktmester er ikke ansvarlig for tøy som kommer bort i vaskeriet. Gjenglemt tøy eller tøy som ikke blir fjernet fra vaskeriet innen neste dag, kan fjernes av vaktmester.

7.1.10 Beboere som vasker hjemme, men vil sentrifugere, tørke eller rulle i vaskeriet har vikeplikt for de som vasker i vaskeriet.

7.1.11 Når tøyet er ferdig vasket må maskinen skylles godt både innvendig og utvendig. Gulvet må også holdes rent.

7.1.12 Minstealder for vaskeoperatører er satt til 17 år.

7.1.13 Vasketid betales vha betalingskort. Vasketid kan kjøpes til fastsatte tider som er oppslått i vaskeriet.

7.1.14 Feil og mangler ved maskiner og utstyr må omgående meldes til vaktmester.

7.1.15 Begge ytterdørene skal holdes låst, også i vasketiden.

7.2 Tørkebåser

7.2.1 Lek og unødig opphold i vaskeriet er ikke tillatt.

7.2.2 Tørkebåsene skal ikke benyttes søn- og helligdager eller på offentlige høytidsdager.

7.2.3 Borettslaget eller vaktmester er ikke ansvarlig for tøy som kommer bort i tørkebåsene. Gjenglemt tøy eller tøy som ikke blir fjernet fra tørkebåsene innen neste dag, kan fjernes av vaktmester.

8 DYREHOLD

8.1 Alt hold av dyr som kan framkalle allergi og eller angst hos øvrige beboere, er tillatt kun etter søknad til styret.

8.2 Søknad om dyrehold skal inngis på nærmere bestemt skjema som fås ved henvendelse til styret eller vaktmester.

8.3 For søknad om dyrehold gjelder følgende forskrifter:

§ 1
Det skal søkes skriftlig til styret før husdyr tas inn i husstanden. Søknaden skal være begrunnet i henhold til lov om husleieavtaler (husleieloven) Kap. 5, § 5-2.

En evt. godkjennelse gjelder kun for det husdyrhold som er beskrevet i søknaden. Endringer i forhold til dette medfører krav om ny søknad med påfølgende saksbehandling.

§ 2
Med unntak for nye andelshavere i laget, vil søknad om tillatelse etter at husdyr er anskaffet betraktes som brudd på borettslagets forutsetninger for husdyrhold og automatisk medføre et avslag på søknad.

§ 3
Søknad om husdyrhold behandles av styret eller den/de styret eventuelt setter til å behandle slike saker.

§ 4
En godkjennelse av søknad om dyrehold kan ikke gjøres gjeldende før vedtaket er gjort skriftlig kjent for de tilstøtende naboer i søkers blokk; og saklig og reelt begrunnet skriftlig klage ikke er mottatt fra en av disse innen den frist som er satt.

Frist for slik klage fra naboer er 4 uker fra meldingen om behandlet søknad er sendt/levert naboene i gjeldende blokk.

Klagen skal i så tilfelle være reell og begrunnet med den ulempe som det måtte være for andelshaveren selv eller hans husstandsmedlemmer, om nødvendig ved legeerklæring. Det er ikke tilstrekkelig at husstanden er prinsipielt mot dyrehold.

Klage som måtte innkomme etter denne bestemmelse, behandles av styret med utgangspunkt i de gjeldende retningslinjer, og de forbehold som fremgår av klagen.

Anser styret at klagens begrunnelse er reell, kan styret avvise søknaden om dyrehold. I motsatt fall innvilges søknaden om dyrehold i henhold til de retningslinjer som her fremkommer og som søker aksepterer ved sin undertegning av søknaden.

§ 5
Det er andelshaveren som står ansvarlig for alt dyrehold i leiligheten, selv om det er andre i husstanden, eller en fremleietaker, som anskaffer dyret. Dette gjelder både burdyr, katt og hund eller andre frittgående dyr.

§ 6
Andelshaveren må, ved husdyrhold som godkjennes, inngå en skriftlig gjensidig forpliktende avtale med Rådyrveiens Borettslag om husdyrholdet.

§ 7
For de tilfeller hvor husdyrholderen er fremleietaker, er andelshaver og fremleietaker i fellesskap ansvarlig for dyreholdet, og avtalen skal signeres av både andelshaver og fremleietaker. Avtalen opphører i slike tilfeller automatisk idet fremleieforholdet avsluttes.

§ 8
Klager eller andre forhold i forbindelse med dyrehold skal meddeles skriftlig til styret.

§ 9
Husdyr skal til enhver tid holdes i bånd, og alltid være under tilsyn på borettslagets fellesarealer. Borettslaget kan for andelshaverens regning innbringe dyr som ferdes fritt på lagets eiendom.

§ 10
Generelt er andelshaver i den husstand som har husdyr forpliktet til å påse at husdyret ikke er til sjenanse eller plage for de øvrige beboerne i blokken eller borettslaget.

§ 11
Spesialhunder (førerhund / tjenestehund) skal følge de regler som gjelder for disse, på en slik måte at hunden ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

§ 12
Andelshaver har ansvar for at ikke dyreholdet medfører tilgrising mv. som vil være til ulempe for øvrige beboerne på området. De må selv foreta og forplikte seg til den rengjøring/ opprydding som måtte være nødvendig.

§ 13
Lufting på borettslagets indre områder er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å la husdyret gjøre fra seg på eiendommen/fellesareal (plen eller lekeplass mv.) uten at spesiell plass er anvist/ tilrettelagt til dette formål. Alle ekskrementer skal umiddelbart fjernes på en forsvarlig måte av andelshaveren eller andre i hans husstand.

§ 14
Er ekstra renhold påkrevet på borettslagets fellesareal skal andelshaver på egen regning og uten opphold foreta dette selv.

§ 15
Andelshaver som har husdyr må innrette seg slik at dyreholdet ikke er til plage eller sjenanse for de som lider av allergi eller andre plager som kan relateres til dyrehold. Når husdyret har løpetid forplikter andelshaver et ekstra ansvar og om nødvendig treffe tiltak som forhindrer at andre husdyr tiltrekkes boområdet på en slik måte at det er til sjenanse for bofellesskapet. Om nødvendig må husdyret kastreres eller medisineres.

§ 16
Andelshaveren skal begrense dyreholdet til et minimum. Det er ikke tillatt å drive kennel på borettslagets område. Med unntak for hvalpeperiode er det ikke tillatt å holde flere husdyr pr. leilighet enn det som er angitt på søknadstidspunktet.

§ 17
Andelshaver er forpliktet til å ha tilsyn med husdyret, eller se til at annen ansvarlig person har det under hans eller hans husstandsmedlemmers fravær.

Det påligger andelshaver et dressuransvar, slik at husdyrholdet ikke medfører støyplage for andre beboere i borettslaget.

§ 18
Det er ikke tillatt å sette hund ut til lufting i bånd/løpestreng.

§ 19
Skade som forårsakes av dyrehold står andelshaver økonomisk ansvarlig for, og ansvar kan gjøres gjeldende fra borettslagets side i henhold til inngått husleieavtale og den her inngåtte tilleggsavtale.

§ 20
Andelshaver som ikke retter seg etter disse avtaleregler kan miste retten til dyreholdet. Dette gjelder også om det er andre i hans husstand som har ansvaret for husdyret men ikke retter seg etter disse forskriftene.

§ 21
Gjentatte begrunnede klager over brudd på disse bestemmelser, eller forvoldt skade på mennesker eller andre dyr, kan medføre oppsigelse av tillatelsen til husdyrhold, og husdyret må da fjernes fra borettslagets eiendom. Dette vil også, ved gjentagelse, bli å anse som et vesentlig mislighold og brudd på den inngåtte leieavtale mellom borettslaget og andelshaveren.

Ved forvoldt skade på mennesker eller andre dyr, skal husdyret fjernes fra borettslagets eiendom inntil forholdet er nærmere klarlagt.

§ 22
Dersom husdyr anskaffes eller holdes uten nødvendig tillatelse fra styret, kan styret kreve husdyret fjernet fra borettslaget.

RÅDYRVEIENS BORETTSLAG
Rådyrveien 3A, 0595 Oslo, Tlf 22250977, Fax 22250977

Parkeringsbestemmelser for Rådyrveiens Borettslag

(Vedtatt i Styremøte 15.12.2005. Erstatter tidligere bestemmelser vedtatt Mai 2000)

1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Innkjøring eller parkering er ikke tillatt på lagets indre områder og gangveier. Uten gyldig dispensasjonskort.

1.2 Parkering på plener, i forhager, foran garasjer eller på adkomstveier/gangveier er ikke tillatt.Untatt øvre garasjerekke med gyldig garasjebevis.

1.3 Garasjer og biloppstillingsplasser er reservert for betalende leietakere, med gyldig p-bevis synlig i frontruten.

1.4 Kjøretøy må ikke hensettes slik at de er til hinder for utrykningskjøretøy, brøyting eller annen ferdsel.

1.5 Overtredelser mot ovenstående bestemmelser medfører forelegg, og evt. borttauing for kjøretøyets eiers regning og risiko. Disse bestemmelsene blir ivaretatt av Parkeringssystemer A/S.

2 GARASJER

2.1 Generelt

2.1.1 All utleie av garasjer administreres av lagets parkeringsansvarlige. Denne utpekes av styret.

2.1.2 Leien fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra styret, og betales månedlig forskuddsvis.

2.1.3 Garasjer kan kun leies ut til beboere i Rådyrveien Borettslag. Dersom ingen beboere melder kan disse midlertidig leies ut til utenforstående på samme vilkår, men max. 1 år av gangen..

2.1.4 Det gis ikke anledning til å leie mer enn en garasje pr. andel.

2.1.5 Det gis anledning til å leie både garasje og biloppstillingsplass, men biloppstillingsplass kun midlertidig og under følgende forutsetning: Når søknad mottas fra beboer som ikke disponerer biloppstillingsplass fra før, inndras plass nr. 2 i samme rekkefølge som de ble tildelt, dvs. at den som først tildeles en plass nr. 2 også mister den først.

2.1.6 Det gis ikke anledning til å leie ut garasje til husstander som ikke disponerer bil. Det er ikke nødvendig å eie bil for å stå på venteliste, men ved tildeling av garasje må bil anskaffes senest innen tre uker. I motsatt fall rykker søker ut av listen, og må søke på nytt for evt. ny ansiennitetsdato.

2.1.7 Ved fraflytning mister leietaker leieretten til garasjen, og søker mister sin plass på ventelisten. Leierett til garasje følger ikke leiligheten.

2.1.8 Leietaker har ikke anledning til å fremleie, eller låne bort garasjen til personer utenfor egen husstand.

2.1.9 Innbyrdes bytte av garasjer må ikke skje uten etter konferanse med parkerings-ansvarlig.

2.1.10 Oppsigelse av leieforholdet skal skje med 14 dagers varsel.

2.2 Søknad og tildeling

2.2.1 Søknad om leie av garasje skal forelegges skriftlig for parkeringsansvarlig.

2.2.2 Dersom det ikke er ledig garasje på søknadstidspunktet, føres søker opp på venteliste. Plass på ventelisten bestemmes av dato for mottatt skriftlig søknad.

2.2.3 Ledig garasje tilbys førstemann på ventelisten. Søker som ikke aksepterer tilbudt garasje, mister sin plass på ventelisten.

2.3 Bruk

2.3.1 Tildelt garasje skal benyttes til parkering av bil. Overtredelse kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

2.3.2 Parkeringsansvarlig kan til enhver tid, og skal hver gang en garasje skifter leietaker, kontrollere at garasjen er tilfredsstillende vedlikeholdt. Mislighold kan medføre oppsigelse av leieforholdet og erstatningansvar.

2.3.3 Leietakere har møteplikt på de dugnader parkeringsansvarlig finner det nødvendig å arrangere for å opprettholde et tilfredsstillende vedlikehold.

3 BILOPPSTILLINGSPLASSER

3.1 Generelt

3.1.1 All utleie av biloppstillingsplasser administreres av lagets parkeringsansvarlige. Denne utpekes av styret.

3.1.2 Leien fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra styret, og betales månedlig forskuddsvis.

3.1.3 Biloppstillingsplass kan kun leies ut til beboere i Rådyrveien Borettslag.

3.1.4 Det gis ikke anledning til å leie mer enn en biloppstillingsplass pr. andel. Unntak fra dette kan gjøres ved overskudd av plasser, men kun midlertidig og under følgende forutsetning: Når søknad mottas fra beboere som ikke disponerer biloppstillingsplass fra før, inndras plass nr. 2 i samme rekkefølge som de ble tildelt, dvs. at den som først tildeles en plass nr. 2 også mister den først.

3.1.5 Det gis ikke anledning til å leie ut biloppstillingsplass til husstander som ikke disponerer bil. Det er ikke nødvendig å eie bil for å stå på venteliste, men ved tildeling av plass må bil anskaffes senest innen tre uker. I motsatt fall rykker søker ut av listen, og må søke på nytt for evt. ny ansiennitetsdato.

3.1.6 Ved fraflytning mister leietaker leieretten til biloppstillings-plassen. Leierett til biloppstillingsplass følger ikke leiligheten.

3.1.7 Leietaker har ikke anledning til å fremleie, eller låne bort biloppstillingsplassen til personer utenfor egen husstand.

3.1.8 Innbyrdes bytte av plasser må ikke skje uten etter konferanse med parkerings-ansvarlig.

3.1.9 Oppsigelse av leieforholdet skal skje med 14 dagers varsel.

3.2 Søknad og tildeling

3.2.1 Søknad om leie av biloppstillingsplass skal forelegges skriftlig for parkeringsansvarlig.

3.2.2 Dersom det ikke er ledig biloppstillingsplass på søknadstidspunktet, føres søker opp på venteliste. Plass på ventelisten bestemmes av dato for mottatt skriftlig søknad.

3.2.3 Ledig biloppstillingsplass tilbys førstemann på ventelisten. Søker som ikke aksepterer tilbudt plass, mister sin plass på ventelisten.

3.3 Bruk

3.3.1 Tildelt biloppstillingsplass skal benyttes til parkering av bil. Dobbeltparkering, Parkering av lastebiler, busser, avskiltede kjøretøy el.l. er ikke tillatt. Overtredelser medfører forelegg eller borttauing for kjøretøyets eiers regning og risiko. Gjentakelser kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

3.3.2 Parkering utenfor oppmerkede plasser, eller parkering som åpenbart er til hinder for andre er ikke tillatt.

3.3.3 Leietakere har møteplikt på de dugnader parkeringsansvarlig finner det nødvendig å arrangere, samt feie egen plass fri for grus, singel etc. før vårdugnad.

VEDTEKTER

RÅDYRVEIENS BORETTSLAG
Rådyrveien 3A, 0595 Oslo, Tlf 22250977, Fax 22250977

Tittel

Vedtekter for Rådyrveiens Borettslag

Innhold

Versjonskontroll

Versjon	Dato	Kommentarer
6	25.04.1983	Revidert i generalforsamling
5	13.05.1981	Revidert i generalforsamling
4	26.03.1963	Revidert i generalforsamling
3	13.03.1962	Revidert i generalforsamling
2	06.04.1961	Revidert i generalforsamling
1	12.05.1954	Vedtatt i generalforsamling.

§ 1.
Rådyrveiens borettslag er et borettslag med begrenset ansvar. Det består av 186 andelseiere, som hver har innbetalt en andel stor kr. 700,-.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser overfor tredjemann og hefter overfor laget bare med sin andel og innskudd. Med de unntak som følger av denne paragraf kan bare fysiske personer være andelseiere. Ingen kan eie mer enn en andel.

Uten hinder av bestemmelsen i foranstående ledd kan Justisdepartementet eie 15 andeler med leierett til 15 hybelleiligheter. Likeledes kan A/S De Forenede Ullvarefabrikker eie en andel med leierett til en 4-roms leilighet.

§ 2.
Borettslagets formål er å overta og administrere de ferdige bygg på festet tomt, gnr. 89, bnr. 13 i Oslo, samt å leie ut boliger i disse bygg til andelseierne. Forretningskontoret er i Oslo.

§ 3.
Hver andel gir rett til en leilighet for andelshaveren og hans arvinger, med de begrensninger som følger av §§ 4 og 5.

§ 4.
Ved innflytting opprettes leiekontrakt mellom borettslag og de enkelte andelshavere. Leiekontrakten skal inneholde bestemmelse om betaling av husleie og andre økonomiske forpliktelser i henhold til vedtektene.

Kontrakten skal dessuten innholde bestemmelse om at andelshaveren vedtar utkastelse uten søksmål overensstemmende med lov om tvangsfullbyrdelse § 3 nr. 9, dersom den fastsatte husleie ikke betales til forfallstid.

§ 5.
Laget kan bare si opp leieavtalen dersom andelseieren har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold. Fristen for oppsigelsen er i slikt tilfelle en måned.

Når laget sier opp eller hever leieavtalen, kan det pålegges andelseieren innen 14 dager etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person utpekt av styret. Pålegget skal gis skriftlig og skal inneholde opplysning om de rettigheter laget har etter lov om borettslag av 4. februar 1960, hvis pålegget ikke etterkommes.

§ 6.
Den som er ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av Den Norske Stats Husbank.

Styret kan bare nekte godkjenning når det er saklig grunn for det. Godkjenning kan ikke nektes dersom andelen er ervervet av den tidligere andelseiers ekteefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarnets stilling. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et ledd i et bytte av boliger.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal det gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som i foregående ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

Andeler kan kun overdras sammen med den tilhørende andelsobligasjon, og kun i forbindelse med overdragelse av vedkommende leilighet.

Andelshaveren har rett til, uten styrets samtykke å fremleie leiligheten i 6 måneder, men styret må straks underrettes om forholdet med angivelse av fremleieforholdets varighet. Fremleie utover 6 måneder må godkjennes av styret.

§ 7.
Hvert medlem skal betale et innskudd som svarer til differansen mellom leilighetens kostende og de lån som blir opptatt. For innskuddet får hver medlem en innskuddsobligasjon med pant i eiendommen. Laget utsteder en hovedobligasjon svarende til det samlede, innskudd med pant i eiendommen, prioritert etter de faste lån som blir opptatt. Hovedobligasjonen blir gitt urådighetspåtegning, tinglyses og oppbevares på en betryggende måte. Den tjener til sikkerhet for nevnte innskuddsobligasjoner.

§ 8.
Borettslagets forretninger ledes av et styre som har fullmakt til å forplikte borettslaget på enhver måte som går inn under den ordinære drift. Spørsmål som omfatter vesentlige påkostninger og som ligger utenfor rammen av den vanlige drift, må forelegges for generalforsamlingen.

Styret velges av generalforsamlingen og består av 5 medlemmer med 3 varamenn. Styremedlemmene velges for et tidsrom av 2 år, dog således at første gang trer 2 av styremedlemmene ut etter loddtrekning. Styreformannen velges ved særskilte valg. 'Varamennene velges for ett år ad gangen. Avgåtte styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges. Styret kan kun bestå av andelshavere eller deres ektefelle. Person som laget har forretningsmessig forbindelse med, kan ikke være styremedlem.

§ 9.
Styret er vedtaksført når 3 medlemmer er tilstede. Lagets firma tegnes av formann (nestformann) og et styremedlem i fellesskap.

Over styrets forhandlinger føres protokoll. Styret kan ansette forretningsfører og vaktmester og sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en faglig revisor. Revisor må godkjennes av generalforsamlingen.

§ 10.
Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen april måneds utgang. Den sammenkalles skriftlig med 14 dagers varsel. Samtidig med innkallingen til ordinær generalforsamling sender styret medlemmene årsberetning med revidert regnskap for det forløpne kalenderår. Generalforsamlingen behandler:

1. Konstituering.
2. Årsberetning.
3. Regnskap.
4. Anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
5. Valg av styremedlemmer med varamenn.
6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret.
7. Innkomne forslag.

Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, må være innsendt til styret innen utgangen av februar måned.

§ 11.
Ekstraordinær generalforsamling holdes når et flertall i styret finner det nødvendig eller minst 1/10 av medlemmene skriftlig krever dette og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet. Bare de saker som er nevnt i innkallingen behandles. Innkallingen skjer i samsvar med § 12.

§ 12.
På generalforsamlingen har ethvert medlem en stemme. Stemme kan avgis av andelseier, ektefelle eller hjemmeværende barn. Ved stemmelikhet utgjør formannens stemme utslaget. Fraværende andelshaver kan stemme ved å avgi skriftlig fullmakt til annen andelshaver. Ingen kan dog avgi stemme for mere enn 1 annen andelshaver.

§ 13.
Medlemmene kan gjennom dugnad eller økonomisk utligning tilpliktes å medvirke ved opparbeidelse av vedlikehold av friareal og fellesanlegg etter nærmere bestemmelse i disse regler.

Styret kan frita for dugnadsplikt, f eks. ved sykdom og i andre særskilte tilfelle.

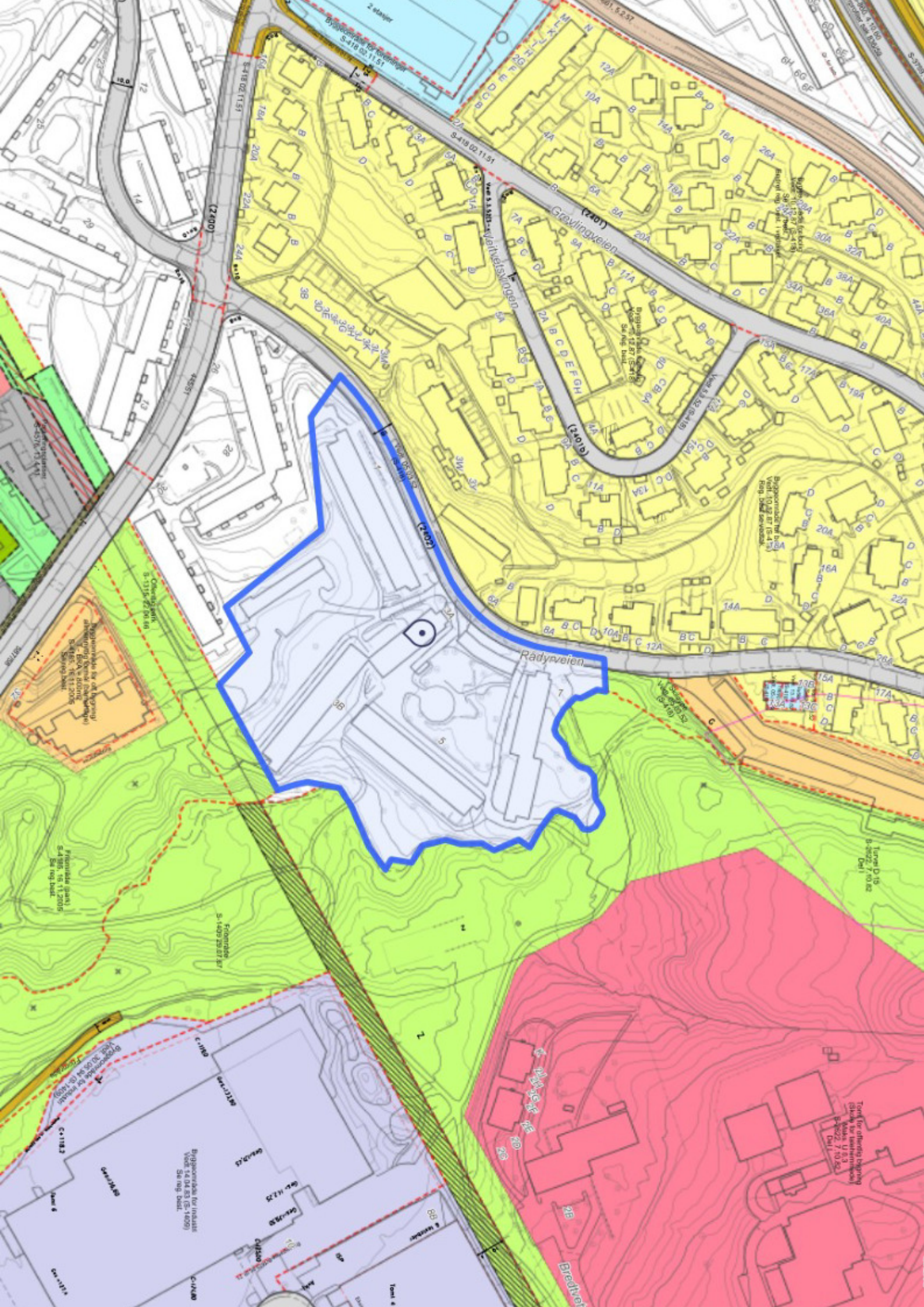
§ 14.
For å sikre et forsvarlig indre og ytre vedlikehold, skal husleien fastsettes slik at det hvert år settes av et visst beløp til disse formål. Det beløp som skal benyttes for indre vedlikehold, blir å avsette på særskilt konto for hver leilighet og kan bare disponeres av vedkommende andelshaver etter godkjennelse av styret. Når den enkelte andelshavers konto for indre vedlikehold utgjør 5 % av leilighetens verdi, skal husleien reduseres med det beløp som er fastsatt for indre vedlikehold for vedkommende leilighet. Etter fraflytting tilbakebetales dette innskudd når leiligheten er i godkjent stand.

§ 15.
De enkelte medlemmer må ikke uten samtykke av styret på egen hånd foreta utvendig maling eller annet utvendig vedlikehold av bygningen, og må heller ikke på annen måte forandre dennes utseende.

§ 16.
Medlemmene plikter selv å sørge for forsvarlig indre vedlikehold (jfr. § 14). Styret har rett og plikt til å foreta inspeksjon av leiligheten og kan pålegge andelshaveren å utbedre eventuelle skader eller om nødvendig, la skaden bli utbedret for andelshaverens regning.

§ 17.
For å endre vedtektene kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer, dog minst halvparten av samtlige andelshavere.

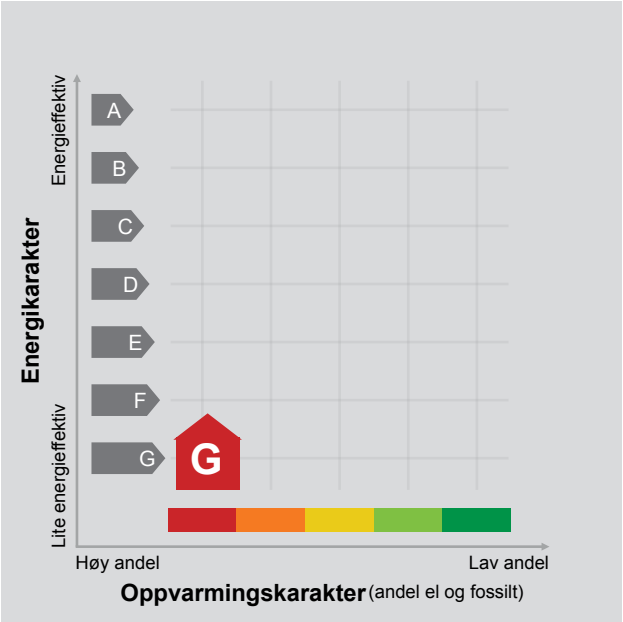
REGULERINGKART


Grøvlingveien
Rådyrveien
Bredveien

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Rådyrveien 3A
Postnummer	0595
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	89
Bruksnummer	13
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80223676
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2024-19235
Dato	03.09.2024



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Rådyrveien 3A
Andelsnr. 45 Orgnr. 855585952 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
125-24-0097

Meglerforetak: Primera Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Christer Fjeld

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 41 48 81 53

E-post: Christer.fjeld@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 avgis.

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.

Notater