HENRIK SØRENSENS VEI 11

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Info fra forretningsfører
Energiattest
Reguleringskart
Likningsverdi
Ferdigattest
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

TILSTANDSRAPPORT / EIERSKIFTERAPPORT

Henrik Sørensens vei 11
1065 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Matthew Steinar Aakerøy
Dato: 06/03/2025

Solborgveien 11
Moss 1528
93038046
matthew@pro-tax.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:107, Bnr: 773
Hjemmelshaver:	Adhikari Ajit Kumar & Nepal Adhikari Kumari
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	23
Byggeår:	1972
Tomt:	49710,5 m²
Kommune:	301

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere
Befaringsdato:	28.02.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Store felles grøntarealer som er opparbeidet med beplantning, sittegrupper og lekeplasser, bord og benker. Asfalterte adkomst og gangarealer.

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur i støpt betong, antatt fundamentert på komprimerte / faste masser.
Hovedbærekonstruksjoner av stål og støpt betong.
Frittbærende dekker / etasjeskiller i armert betong.
Yttervegger forblendet med teglstein.
Flatt tak antatt tekket med papp.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normalt god stand med normal bruksslitasje.
Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.
For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:
OPPVARMING:
Elektrisk oppvarming via frittstående ovner.

VENTILASJON:
Boligen har naturlig ventilasjon.
Tilluft til boligen via lufteluke i vindu på soverom og lufteventil over balkongdør, ellers via lufting med vinduer.

TEKNISK:
Elektrisk oppvarming via frittstående ovner.
Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Kuleventil for avstening av vanntilførsel på synlig vannrør på baderom.

ROMHØYDE:
Entre: ca. 2.52 m
Bad: ca. 2,37 m
Stue: ca. 2.50 m
Soverom: ca. 2.50 m
Kjøkken: ca. 2,50 m
Avvik i forhold til romhøyder kan forekomme.

PARKERING:
Leiligheten har egen parkeringsplass nr. 1023 på ca. 12 m2 for en bil i felles parkeringshus. Det er installert elbil-lader ifm. parkeringsplassen.
Muligheter for gjesteparkering, organisert ved elektronisk registrering.
Forøvrig gateparkering etter gjeldene regler.

BOD:
Kjellerbod på ca. 2 m2 med adkomst fra felles trrapperom.

DOKUMENTKONTROLL:
Fremlagt dokumentasjon.
PropCloud.no
Seiendom.no
Hjemmelshavers opplysninger.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad, laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad nedre del av vegg på bad og over kjøkkenbenk, ellers malte flater.
Himling: Trepanel på bad, ellers malte flater, innfelte downlights på stue.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Rapporten er utarbeidet i forbindelse med boligsalg/eierskifte for å identifisere eventuelle feil og mangler i henhold til Avhendingsloven, sist revidert 01.01.2022.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Hjemmelshaver opplyser om følgende større vedlikehold og rehabilitering:

- 2022: Vinduer og ytterkledning skiftet
- 2024: Installert nytt dusjkabinett

FELLESKOSTNADER:
Se salgsprospekt.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller		2				2
1. etasje	46			7	43	3
SUM BYGNING	46	2		7	43	5
SUM BRA	48					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entre, bad, soverom, walk-in garderobe, stue, kjøkken.

BRA-e:

Kjellerbod.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

Arealoppmåling er utført med laserskanner (LiDAR) type Matterport Pro3 (kl.1 IEC 60825-1:2014). Punktsky fra laserskanning er importert til Revit, der boligen er målt opp iht. NS 3940:2023. I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden. Bod er målt opp med håndholdt lasermåler.

Boligen har en kjellerbod på ca. 2 m² og tilhørende parkeringsplass nr. 1023 på ca. 12 m2 for en bil i felles parkeringshus. Det er installert elbil-lader ifm. parkeringsplassen.
Tilkomst til parkeringshus er via felles dør til det fri, kjøreadkomst er via porter.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bod tilhører leiligheten eller er fellesareal.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

-

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys. Tilkomsten til de vurderte bygningsdelene var generelt god, men balkongen var preget av rot og løsøre som følge av pågående flytting som stod til hinder for fullverdig visuell inspeksjon. Boden ble ikke inspisert utover arealmåling. Befaringen omfattet leiligheten og kjellerboden. Møbler ble ikke flyttet under befaringen.

ANDRE MERKNADER:

Eierforhold/bruksrett kjellerbod er ikke kontrollert i denne rapporten.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

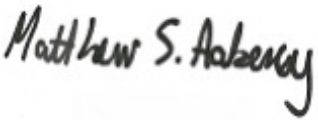
---

Ansvarlig for rapporten:

Matthew Steinar Aakerøy

Over 20 års variert erfaring fra byggebransjen.
Bygg-/tømrermester, Fagskoleingeniør, BMTF sertifisert takstmann.

06/03/2025



Matthew Steinar Aakerøy

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Overflate vegger:
- keramiske fliser
- malte flater

Overflate himling:
- trepanel

Bad utstyrt med følgende:
- servant innredning med slette fronter og nedfelt servant
- ett-greps blandebatteri
- speil over servant
- dusjkabinett
- dusjgarnityr og dusjarmatur med ett-greps betjening
- gulvmontert toalett

Det er utført en enkel banketest, stedvis lokalisert noe hullyd. På befaringsdagen ble det observert enkelte hull i veggflisene etter tidligere installasjoner eller innfestinger som er fult med (antatt) silikon og stedvise sårskader i fliser og fuger. Det ble registrert stedvis oppsprekking av fuger.
Det ble registrert en fast ventil uten mulighet for åpning eller regulering.

TG2 gis med bakgrunn i stedvis hullyd under fliser og registrerte overflateavvik. Oppgradering eller vedlikehold kan vurderes for høyere standard på overflatene.

Merknader: Normal tid før utskifting av fliser (membran og underlag) på membran på lettvegg i våtrom er gjennomsnittlig ca. 15 år.
Normal tid før vedlikehold av malte plater (plater vaskes, flekksparkles og -grunnes, 2 strøk maling) er gjennomsnittlig ca 12 år.
Normal tid før utskifting av armaturer er gjennomsnittlig ca. 20 år.
Normal tid før utskifting av servant og vannklosett er gjennomsnittlig ca. 60 år.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Overflate gulv:
- keramiske fliser

Det er utført en enkel banketest, ikke registrert hullyd. På befaringsdagen ble det registrert stedvise forekomster av sårskader i fliser. Stedvis registrert noe misfarging av fuger.

Ikke registrert tilluft til baderommet.

Eldre baderom av ukjent alder. Det er ikke kjent hvilken teknisk forskrift fall på gulv skal vurderes mot. Baderommets eneste sluk er plassert under dusjkabinettet, og det var derfor ikke mulig å kontrollere fall i dusjsonen ved måling. På øvrige tilgjengelige deler av gulvet ble fall kontrollert med krysslaser, og den generelle gulvflaten har godt fall, fall på gulv vurderes derfor som tilstrekkelig.
Det var ikke mulig å fastslå membranens avslutning ved dørterskelen eller vurdere høyden i forhold til sluket, da det vanntette sjiktet er skjult og måling ved sluket ikke kunne utføres.

TG2 gis med bakgrunn i registrerte overflateavvik, alder og slitasje, samt manglende tilluft. Oppgradering eller vedlikehold kan vurderes for høyere standard på overflatene, og tilluft kan med fordel etableres, for eksempel med spalte under dørblad.

Merknader: Normal tid før utskifting av keramiske fliser direkte på membran i våtrom er gjennomsnittlig ca. 20 år.

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for Eierskifterapport.

Badets eneste sluk er plassert under dusjkabinettet, og for tilgang til dusjkabinett trekkes ut. Sluket vurderes som lite tilgjengelig, men rengjøring anses fortsatt som mulig. På befaringsdagen ble ikke dusjkabinett flyttet, men kabinettets sokkel ble fjernet og det bla tatt bilde av innvendi gside av sluk. Grunnet tilsmussing var det ikke mulig å bekrefte mansjett/membran eller klemring. På generelt grunnlag anbefales jevnlig rengjøring av sluk.

Det ble boret hull i tilstøtende stue for fuktmåling, hvor det ble registrert opptil 20,1 % fuktighet i treverket. Dette tilsier at treverket er vått. Treverket ligger imidlertid i direkte kontakt med betong og kan derfor trekke fuktighet derfra, noe som gjør at målingen alene ikke entydig kan fastslå eventuell utetthet i membranen. På denne bakgrunn ble det også boret under kjøkkenvask for fuktmåling i en annen del av dusjsonen. Her ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier, og bunnsvillen i dette området var tørr.

TG3 gis iht. NS 3600 på bakgrunn av indikasjoner på eller konstatert fukt i konstruksjonen. Det anbefales å installere sensorer i en periode på tre måneder for å overvåke om de forhøyede verdiene kan knyttes til bruk av dusjen og dermed indikere utetthet i membranen, eller om fukten stammer fra treverkets kontakt med betong. Baderommets alder og generelle tilstand tilsier at membranen kan nærme seg sin forventede levetid, og oppgradering eller vedlikehold må derfor påregnes. Dersom fukten skyldes kapillært opptak fra betongen, er det likevel en situasjon med uønsket fukt i veggen mellom bad og stue, som bør utbedres. Kostnadsestimatet omfatter kun sensorovervåking i tre måneder, da årsaken til fukt ikke kan fastslås på nåværende tidspunkt.

Merknader: Normal tid før utskifting av membran/tettesjikt er gjennomsnittlig ca 20 år.
Normal tid før utskifting av sluk er gjennomsnittlig ca. 60 år.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2018

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

IKEA kjøkkeninnredning med slette grepsfire fronter fra 2018 iht. taksrapport fra hjemmelhavers kjøp av boligen.
Laminat benkeplate med stålkum og et-greps blandebatteri.
Fliser på vegg over benkeplate.
Integrert komfyr og mikrobøgeovn i høyskap, induksjonstopp og integrert oppvaskmaskin.
Frittstående kjøle-/fryseskap.
Kullfilterhette er installert over koketoppen. Avtrekk ble funksjonstestet med enkel "papirtest" - avtrekk fungerer.

Det er foretatt en test av vanntrykk og avrenning, ved å åpne vannkran på blandebatteri. Det registreres normalt vanntrykk fra vannkran og tilfredsstillende avrenning i avløp.

Kjøkkenet fremstår med noen tegn på naturlig slitasje og aldring. Gulvet har ikke skader som krever strakstiltak, men det er registrert noe overflateskader - normal bruksslitasje. Ingen unormale verdier ble registrert ved fuktsøk på gulv rundt kjøleskap, oppvaskmaskin og andre vanninstallasjoner.

Krav om lekkasjesikring for nyinstallasjoner av vanninstallasjoner trådte i kraft med TEK10 og var gjeldende i 2018, året kjøkkenet opplyses å være fra. Det er imidlertid ikke kjent om oppgraderingen av kjøkkenet medførte nyinstallasjon av vanninstallasjoner, eller om eksisterende installasjoner ble beholdt og kun fornyet. Dersom sistnevnte er tilfellet, gjelder ikke kravet om automatisk lekkasjesikring. På generelt grunnlag anbefales det likevel å installere automatisk lekkasjesikring for vanninstallasjoner utenfor våtrom.

TG2 gis med bakgrunn i at kullfilter iht. NS3600 ikke anses som tilfredsstillende forsert avtrekk. Ingen tiltak nødvendig, men det påpekes at kullfilter hovedsakelig fjerner lukt og ikke matos eller damp. Ekstra lufting via vinduer kan fungere som et godt kompenserende tiltak ved behov.

Merknader:

3. Andre Rom

TG iu 3.1 Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

I henhold til forskriften til avhendingsloven er det ikke spesifikke krav om å vurdere "Andre rom" i tilstandsrapporten. Denne rapporten fokuserer på de rom og bygningsdeler som omfattes av forskriftens vurderingskrav. Da det ikke er angitt spesifikke krav for "Andre rom", er disse derfor ikke vurdert i rapporten. Kjøper har imidlertid i henhold til avhendingsloven § 3-9 et ansvar for å foreta en grundig undersøkelse av eiendommen før kjøp. Dette innebærer at områder som ikke omfattes av tilstandsrapporten, bør inspiseres av kjøperen selv.

Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak ut over beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc., og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller, møbler etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarging/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader: Normal tid før maling av plater (kledning vaskes, flekksparkles og og flekkgrunnes, 2 strøk maling) er gjennomsnittlig ca. 12 år.
Normal tid før utskifting av innvendige tredører (gammel dør og karm demonteres, ny dør monteres med foringer og gerikter) er gjennomsnittlig ca. 40 år.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer med 2-lags glass med karmer/rammer av tre med datomerking fra 2022.
Inngangsdør av tre med brannklassifisering B30 med datomerking fra 1972.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen, ikke avdekket punkterte glass eller svekkelser som krever strakstiltak. Balkongdøren tar i karmen ved bruk.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

TG2 gis med bakgrunn i alder. Entrédøren har passert sin forventede levetid, men fungerer fortsatt etter hensikten. Utskifting må likevel påregnes.

Merknader: Normal tid før kontroll og justering av vinduer og ytterdører er gjennomsnittlig ca. 5 år (pakninger tørker ut over tid og reduserer u-verdien, jevnlig kontroll av vindus-/dørbeslag anses som viktig).
Normal tid før reparasjon av malte trevinduer og ytterdører av tre (lås maling fjernes, det påføres to strøk maling, ved behov også innvendig) er gjennomsnittlig ca. 4 år.
Normaltid før utskifting av trevinduer er gjennomsnittlig ca. 40 år.
Normaltid før utskifting av ytterdører av tre er gjennomsnittlig ca. 30 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting, se under.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Utgang fra stue til balkong vendt mot vest på ca. 7 m2.
Balkong av betong- og stålkonstruksjoner med rekkverk av trekonstruksjoner, understøttet av stålkonstruksjoner.
Balkonggulv var dekket med lemmer.
Balkongen var preget av rot og løsøre som følge av pågående flytting som hindret fullstendig visuell besiktigelse.

Rekkverkets høyde er målt til ca. 111 cm. Gjeldende forskrift krever en minimumshøyde på 1,0 m ved nivåforskjell under 10 m.

Balkongens innfesting ar ikke tilgjengelig for inspeksjon, men balkongene fremstod som stabile. Registrert noe noe slitasje av overflater. Dette vurderes som normal bruksslitasje. Det er registrert oppsprekking i et støpt fundament under understøtting av stål, men forholdet vurderes ikke som kritisk.

Fall er målt med laser, og balkongen har fall mot innvendig hjørne hvor det, ifølge hjemmelshaver er sluk som leder til nedløp. Dette lot seg ikke påvise på befaringsdagen grunnet løsøre.

TG2 gis med bakgrunn i registrert oppsprekking av fundament. Utbedring må påregnes, men antas å være borettslagets ansvar og ikke andelseiers.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Eventuelle feil på det skjulte anlegget vil ikke komme frem i rapporten.

Kuleventil for avstenging av vanntilførsel til tappesteder er plassert på synlig vannrør på baderom. Ventilen er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Leiligheten har vannfordeling basert synlige rør til tappesteder. Avløpsrør var ikke synlige på befaringsdagen, tidstypisk løsning er støpejern eller plast. Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann og avløpsrør, og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Gulvmontert toalett.

Merknader: Gjennomsittlig levetid for pex rør (rør-i-rør) er ca. 75 år.
Gjennomsnittlig levetid for avløpsrør av støpejern eller plast er ca. 75 år.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Varmtvannsbereder, antatt fra 2018 basert på takstrapport fra hjemmelshavers kjøp av leiligheten, er plassert under benk på kjøkken.

Krav om lekkasjesikring for nyinstallasjoner av vanninstallasjoner trådte i kraft med TEK10 og var gjeldende i 2018, året kjøkkenet opplyses å være fra. Det er imidlertid ikke kjent om oppgraderingen av kjøkkenet medførte nyinstallasjon av varmtvannsbereder. På generelt grunnlag anbefales det likevel å installere automatisk lekkasjesikring for vanninstallasjoner utenfor våtrom.

TG2 gis med bakgrunn i at det ikke har vært mulig å verifisere evt. understøttelse av skapbunnen. Standard kjøkkenskap er normalt ikke dimensjonert for vekten av en varmtvannsbereder, og eventuell forsterkning kan ikke bekreftes uten inngrep.

Merknader: Gjennomsnittlig forventet levetid for varmtvannsberedere er ca. 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon, også på bad.
På befaringsdagen ble avtrekk på bad funksjonstest med enkel "papirtest" - det ble ikke registrert fungerende avtrekk.
Tilluft til boligen via lufteluke i vindu på soverom og lufteventil over balkongdør, ellers via lufting med vinduer.
Bad mangler tilluft.
Kullfilter på kjøkken.

TG2 gis, iht. NS3600, med bakgrunn i at avtrekk på baderom er naturlig og at det ikke ble registrert fungerende avtrekk. Ingen tiltak anbefales, da det ikke er hensiktsmessig å knytte mekanisk avtrekk til den naturlige avtrekksstammen, med mindre sameiet installerer et felles avtrekksanlegg på stammen.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2024

Resultatet var ikke tilfredsstillende, se under.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskapet er plassert i felles trapperom og inneholder automatsikringer fordelt på 8 kurser, hovedsikring på 35 amp. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Hjemmelshaver opplyser at det ble gjennomført EL-tilsyn i 2024, hvor det ble påvist manglende kapslingsgrad i sikringsskapet samt flere stikkontakter uten jordingsforbindelse. Hjemmelshaver har fremvist faktura for utbedring av disse manglene. Det er imidlertid ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeidene.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Hjemmelshaver har ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen, og godkjente tegninger er ikke tilgjengelige via nettbasert saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten i Oslo.
For eventuell kontroll av godkjente tegninger kreves fysisk oppmøte hos Plan- og bygningsetaten for gjennomgang av ikke-digitaliserte arkiver. Dette er ikke utført av undertegnede i forbindelse med denne tilstandsrapporten.

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.
På befaringsdagen ble det registrert 1 røykvarslere i entre.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran). På befaringsdagen ble det registrert brannslukningsapparat 6kg pulver 55A.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 gis med bakgrunn i stedvis hullyd under fliser og registrerte overflateavvik. Oppgradering eller vedlikehold kan vurderes for høyere standard på overflatene.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 gis med bakgrunn i registrerte overflateavvik, alder og slitasje, samt manglende tilluft. Oppgradering eller vedlikehold kan vurderes for høyere standard på overflatene, og tilluft kan med fordel etableres, for eksempel med spalte under dørblad.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 gis med bakgrunn i at kullfilter iht. NS3600 ikke anses som tilfredsstillende forsert avtrekk. Ingen tiltak nødvendig, men det påpekes at kullfilter hovedsakelig fjerner lukt og ikke matos eller damp. Ekstra lufting via vinduer kan fungere som et godt kompenserende tiltak ved behov.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 gis med bakgrunn i alder. Entrédøren har passert sin forventede levetid, men fungerer fortsatt etter hensikten. Utskifting må likevel påregnes.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 gis med bakgrunn i registrert oppsprekking av fundament. Utbedring må påregnes, men antas å være borettslagets ansvar og ikke andelseiers.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 gis med bakgrunn i at det ikke har vært mulig å verifisere evt. understøttelse av skapbunnen. Standard kjøkkenskap er normalt ikke dimensjonert for vekten av en varmtvannsbereder, og eventuell forsterkning kan ikke bekreftes uten inngrep.

6.3 Ventilasjon

TG2 gis, iht. NS3600, med bakgrunn i at avtrekk på baderom er naturlig og at det ikke ble registrert fungerende avtrekk. Ingen tiltak anbefales, da det ikke er hensiktsmessig å knytte mekanisk avtrekk til den naturlige avtrekksstammen, med mindre sameiet installerer et felles avtrekksanlegg på stammen.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG3 gis iht. NS 3600 på bakgrunn av indikasjoner på eller konstatert fukt i konstruksjonen. Det anbefales å installere sensorer i en periode på tre måneder for å overvåke om de forhøyede verdiene kan knyttes til bruk av dusjen og dermed indikere utetthet i membranen, eller om fukten stammer fra treverkets kontakt med betong. Baderommets alder og generelle tilstand tilsier at membranen kan nærme seg sin forventede levetid, og oppgradering eller vedlikehold må derfor påregnes. Dersom fukten skyldes kapillært opptak fra betongen, er det likevel en situasjon med uønsket fukt i veggen mellom bad og stue, som bør utbedres. Kostnadsestimatet omfatter kun sensorovervåking i tre måneder, da årsaken til fukt ikke kan fastslås på nåværende tidspunkt.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

INFO FRA FORRETNINGSFØRER

Infinita Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Infinita v/Mia Jakobsen
Tvetenveien 152 B, 0671 OSLO
E-post: WM120_3005946@usermail.webmegler.no

8310741 396/1023 14.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 14.02.2025.

Boligselskap:	396 Ellingsrudåsen Borettslag
Organisasjonsnr:	848.616.672
Andelseier:	Ajit Kumar Adhikari Kumari Nepal Adhikari
Leieobjektnr:	1023
Adresse:	Henrik Sørensens Vei 11, 1065 OSLO
Andelsnummer:	23
Borettsinnskudd:	kr 12.900,–
Hjemmeside:	http://ellingsrudaasen.herborvi.no/0396

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Protector AS - polisenummer 1465950.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 42 av 496 leiligheter har ikke garasje. Ingen garasjeplasser er ledige
- Borettslaget har 11 parkeringsplasser m/motorvarmer for utleie for lastebiler i Henrik Sørensens vei 11
- Borettslaget har også den del uregistrerte parkeringsplasser (ute) for utleie, Styret kontaktes ved oppsigelse/tildeling
- Kabel TV Tilknyttet eget selskap: Ellingsrud Kabelnett AS
- Vaktmester Tilknyttet sameiet Ellingrudåsen Vaktmestersentral
- Andre oppysninger Brannvarslingsklokke over inngangsdør må ikke demonteres da den kan forårsake feil og brudd for de øvrige beboere. Istandsettelse vil bli belastet beboer.
- Borettslagets styretelefonen 412 81 531 er bemannet hver onsdag fra klokken 18-19, og ellers blir den sjekket med ujevne mellomrom. Styret er også tilgjengelig på epost ellingsrudasen@styrerommet.no. I tilleggegg til VIBBO, brevpost og har beboertime hver måned.
- Ved salg må beboer kontakte styreleder som vil utstede nytt parkeringskort.
- Felleskostnadene øker med 10% fra 01.02.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HABA01-83987208123	A	67.699.789,-	31 år 10 md.	12	01.11.2026	Flyt	5,50%
* HABA02-83987238197	A	6.944.889,-	29 år 3 md.	12		Flyt	5,50%
* HANBAN-83987202818	A	3.060.587,-	16 år 8 md.	12		Flyt	5,50%
* 2HANDE-83987190569	A	2.168.082,-	10 år 3 md.	12		Flyt	5,50%
* 2HAND4-83987145288	A	2.294.945,-	7 år 11 md.	12		Flyt	5,50%
* 2HAND5-83987174733	A	46.118.680,-	17 år 7 md.	12		Flyt	5,50%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.757,– pr. md.

Herav:

Felleskostnader	2.511,-
Rehab garasje	140,-
Internett	273,-
Trappevask	100,-
TV.	187,-
Kapitalkost. lån 1 HABA01	546,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	612,-	12.892,-	15.588,-	226.014,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* HABA01-83987208123	119.197,-	546,-	01.11.2026	131,-
* HABA02-83987238197	12.175,-	70,-		
* HANBAN-83987202818	5.363,-	42,-		
* 2HANDE-83987190569	3.801,-	41,-		
* 2HAND4-83987145288	4.026,-	53,-		
* 2HAND5-83987174733	80.797,-	599,-		

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 226.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Håkon Fiskeseth tlf.22 85 08 51 ev. pr. e-post: hakon.fiskeseth@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Håkon Fiskeseth Rådgiver , 0 , e-post: hakon.fiskeseth@obos.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Vedtekter

for Ellingsrudåsen Borettslag
org. nr. 848616672.

sist endret:
generalforsamling
20.april - 25. april 2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Ellingsrudåsen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett), samt drive virksomhet som står i sammenheng med dette herunder også garasjeanlegg.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslagets har forretningskontor i Oslo og er tilknyttet OBOS som er forretningsfører med selskap nr. S-396.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseiere
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til borettslaget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten borettslaget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,00

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Juridiske personer kan ikke eie andeler i borettslaget utover det som følger av bestemmelsen i tredje ledd.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved innflytting i borettslaget få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets (Obos□) nettsider, eller på annen lignende måte.

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget.
Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av utvendige persienner og private radio- og TV-antenner er ikke tillatt. Det er totalforbud mot parabolantenner.

Markiser og innglassing av verandaer kan kun monteres etter skriftlig godkjennelse fra styret.

Delinnglassing av verandaen er ikke tillatt.
Farger på fasader og balkonger kan ikke endres uten generalforsamlingens godkjennelse.

4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:
En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det. Styrets valg av ladeselskap skal benyttes.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som ytterdør til boligen, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Ved modernisering av bad/wc skal ikke sluket på badet røres. Dette er borettslagets eiendom. Skader på sluk eller avløpsrør blir belastet beboer. For øvrig skal forskriftene for våtrom følges. Dokumentasjonen skal oppbevares av andelseier.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, utskifting av ytterdør til boligen, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
Hvis det blir påvist jordfeil hos en andelseier, skal denne feilen utbedres omgående av autorisert installatør og tilbakemeldes styret.

Ved opprettelse av nye kurser i sikringsskapet, skal kun eksisterende rør benyttes. Det er ikke lov til å trekke nye kurser i plastrør, da det er i strid med brannforskrifter.

Ved unnlatelse av feilretting, har borettslaget rett til å koble ut strømmen til denne leiligheten inntil feilen er utbedret.
Ved arbeider på det elektriske anlegg, skal autorisert installatør benyttes og det skal utarbeides en samsvarserklæring for arbeidet.
Kontrollskjema av det elektriske i boenhetene skal fremvises ved salg. Om så ikke foreligger, må andelseier bekoste en slik sjekk for egen regning.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk, og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Gjelder også propan som benyttes til kjøkken eller oppvarming. Alle propaninstallasjoner skal være utført av autorisert installatør og serves av slike.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
Andelseiere som innglasserer sin veranda, er selv ansvarlig for vedlikehold, samt eventuelle skader som glass og lignende fra installasjonen kan påføre bygning eller annet.
(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

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

(5) Andelseier må betale den egenandelen som forsikringsselskapet til borettslaget fastsetter ved skade i egen leilighet.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf. borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler Ellingsrudåsen borettslag

Revidert og vedtatt på generalforsamlingen 3. juni 2024.

Formålet med husordensreglene

Husordensreglene er en del av leiekontrakten alle eiere undertegner. Bruk boligen slik at ikke andre sjeneres. Det er viktig at du som beboer gjør deg kjent med borettslagets vedtekter og ordensregler.

For å beholde og videreutvikle et godt bomiljø i Ellingsrudåsen borettslag, skal vedtatte husordensregler følges. Husordensreglene gjelder for alle som eier eller leier i borettslaget.

Husordensreglene gjelder for bruk av leilighetene, fellesareal, boder, garasjeanlegg og uteområder. Alle beboere er forpliktet til å følge vedtatte husordensregler.

Du som eier er ansvarlig for at reglene overholdes av alle hustandsmedlemmene eller andre du har gitt adgang til.
Hvis et medlem av husstanden gjør skade på borettslagets eiendom, kan andelseier gjøres økonomisk ansvarlig.

Ved innflytting

- Når du flytter inn, får vaktmestersentralen automatisk en eierskiftemelding fra Obos. Dersom du selv ikke melder fra om noe annet, bestiller vaktmestersentralen navneskilt til dørtelefon og postkasse.
  Det er ikke tillatt å sette opp egne lapper.

Alminnelige ordensregler

- Alle beboere skal sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet.

- Det skal være ro og orden i og utenfor egen leilighet i tidsrommene:
  Hverdager (mandag- fredag) mellom kl. 23.00 og kl. 06.00
  Natt til lørdag og søndag mellom kl. 00.00 til kl. 08.00
  Søndager og helligdager skal du vise særlig hensyn.

  Ved spesielle begivenheter er det viktig at du varsler naboer på forhånd, da kan fristen for ro i leiligheten utsettes til kl. 02.00.

- Vær spesielt oppmerksom på støy fra musikk, høylytt tale, vaskemaskiner, oppussingsarbeid o.l. Det er lytt, og i betongen forplanter lyden seg til mange naboer.

- Snekring og bruk av verktøy kan bare skje på hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 20.00 og lørdager mellom kl. 09.00 og kl. 16.00.
  Søndager- og helligdager er dette ikke tillatt.

  Husk at du må varsle naboer ved oppussing eller aktiviteter som medfører støy, og som er til sjenanse for naboer.

- Teppebanking og lufting av tepper på terrasser og balkonger bør unngås. Vanning, feiing etc. på balkonger må ikke gjøres slik at naboer påføres ulempe.

- Bruk av kullgrill og engangsgrill på balkong er forbudt. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt, men vis hensyn.

- Ski, akebrett, barnevogner, sykler og annet utstyr skal ikke settes i trapperom, trapper eller i gangen. Bruk boden din eller fellesrom som er beregnet for dette.

  Lek og unødig opphold i trappeoppganger og kjellere er ikke tillatt.

- Fotballsparking mot husvegg er ikke tillatt.
  Spill og lek på borettslagets plener er tillatt, men vis hensyn slik at plen, busker, trær og bed ikke skades.

- Inngangsdører til oppganger skal være låst hele døgnet. Det samme gjelder bakdører til vaskerier, kjellere, boder og sportsrom.

- Takluker i trappehus skal være lukket.

- Borettslaget aksepterer ikke vold, trusler, rasistiske utsagn, krenkelser, sjikane eller hærverk. Verken mot borettslagets eiendom, mot beboere, gjester, andre som engasjeres av borettslaget, eller andre som ferdes på borettslagets område.

  Dette er å anse som uakseptabel oppførsel og som alvorlig brudd på borettslagets ordensregler, samt norsk lov, og bør meldes til styret.

  Styret vil vurdere alvorligheten, og dersom nødvendig, påbegynne prosess som kan føre til utkastelse.

- Fremleie av leiligheten kan innvilges for et år av gangen og maks for tre år sammenhengende. For mer informasjon og regler, se vedtektene.

  Fremleie skal søkes om og godkjennes av styret, før fremleie kan skje.

- Det er ikke tillatt å mate fugler hverken på bakken, sette opp fuglebrett eller mating på verandaer da dette tiltrekker rotter og andre skadedyr og er til sjenanse for naboer.

Brudd på husordensreglene

- Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder.

  Dersom dette ikke fører fram, kan beboer sende skriftlig klage til styret. Styret vil da gi muntlig eller skriftlig varsel/orientering om klage til andelseier.

- Ved gjentatte brudd på husordensreglene er det å regne som mislighold av leiekontrakten, og kan i alvorlige tilfeller kan føre til tvangssalg eller tvangsflytting.

Oppbevaring i leiligheter og kjellere.

- Det er ikke lov å lagre varer eller ting som gir fra seg sjenerende lukt.

- Det er ikke tillatt å ha kjøleskap/fryseboks eller lignende i drift i kjellerboden eller kjellerrom.

- Brannforskriftene er strenge og til for vår sikkerhet. Det er ikke lov å lagre mer enn 5 liter brannfarlig væske, klasse A, f.eks. bensin og tynner i kjelleren.

- Det er ikke anledning til å oppbevare utstyr med bensinmotor i kjellere, f.eks. mopeder, motorsykler, scootere eller motorsager.

- I kjellerrom/fellesrom skal det ikke oppbevares private ting, inventar, rivningsmaterialer, søppel ol. Dette i henhold til krav fra brannvesenet.

- Det er forbudt å foreta reparasjoner av alle typer motorer og maskiner i fellesrom.

Ventilasjon

I hver boligblokk er det et mekanisk ventilasjonsanlegg som trekker luft ut av leilighetene. Det er 3 stk. regulerbare avtrekksventiler i hver leilighet, på kjøkken, bad og wc (felles avtrekk dersom det er åpnet mellom bad og WC).

Leilighetene er utstyrt med spalter over vinduene og/eller ventiler i yttervegger som gir inntak av frisk luft.

- Det er viktig at du passer på at spalteventilene/lukene alltid er litt åpne. Dette må vi gjøre for å unngå undertrykk og kondens i leiligheten. Det samme gjelder for dørene til bad og wc, pass på at de er åpne en del av døgnets timer.

  I tillegg anbefales det en rask gjennomlufting av leiligheten daglig.

- Uriktig bruk av tilførselsluft og avtrekk vil føre til økt luftfuktighet, og den kan kunne overstige de anbefalte normer, dvs. at luftfuktigheten ikke må overstige 50 %. Dersom det skjer over tid er det fare for fuktskader på vegger, og det kan oppstå muggproblemer.

  Fukt i vegger og muggproblemer som er et resultat av for høy luftfuktighet er den enkelte andelseiers ansvar, og må fikses snarest før det utvikler seg til det verre.

- Pass på at du aldri blokkerer utsugningsventiler eller monterer avtrekksvifte i forbindelse med ventilasjonssystemet. Det er heller ikke tillatt å montere vifter til ventiler/luker i yttervegg.

  Dersom ny kjøkkeninnredning legges opp mot tak slik at utsugningsventil blir tildekket av denne, må utsugningsventil legges ut, og være synlig, med egen ventil i den nye kjøkkeninnredningen.

- Passiv damphette kan montert, likeså vifte uten tilknytning til ventilasjonssystemet (kullfilter).

- Pass på at leiligheten din holdes godt nok oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser.

Fasade, vedlikehold og oppussing

- Du kan ikke foreta endringer i bærende konstruksjoner i leiligheten.

  Styret skal godkjenne alle typer fasadeendringer. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

- Det er ikke nødvendig å innhente styrets godkjenning ved større ominnredninger. Pass på å være spesielt oppmerksom ved rehabilitering av bad. Sluk må ikke røres.

- Baderommets sluk er borettslagets eiendom. Ved legging av gulvfliser skal kun smøremembran benyttes ned i eksisterende sluk. Dersom sluk og rør som er belagt med DAKKI-metoden skades, må andelseier selv stå for kostnadene for istandsetting.

  Dersom du fjerner badekaret, så må du forbedre veggen med membran eller sette inn dusjkabinett. Det er ikke lov med dusj rett på veggen. Skade som forårsakes av uriktig bruk, må dekkes av den enkelte beboer. Det gjelder også skade på andre leiligheter/rom.

- Modernisering og økning av hovedsikringen til maksimalt 42A er tillat og jobbene skal utføres av en godkjent elektroinstallatør med dokumentasjon.

  Det er tillat å trekke kabler utenom eksisterende røropplegg ihht. gjeldende per utførelsestidspunkt normer og standarder.

  Installasjonen skal oppfylle krav ihht. gjeldende normer (dagens el- normer TEK 400/NEK 400/ IEC 60364-serien/ CENELEC HD 60364-serien om utførelse), dokumentasjon, branntetting av gjennomslag, samt bruk av materialer

- Det er viktig at du vedlikeholder balkongdør og vinduer jevnlig, det vil si minst en gang per år. Se vedlegg 3 for fremgangsmåte.

- Fargen på utvendige vegger og tak bestemmes av generalforsamlingen og må følges av alle. Dersom du er i tvil om hva som er riktig, sjekk med styret.

- Markiser (på verandaer) kan bare monteres hvis fargevalget er avklart med styret, og i tråd med generalforsamlingens bestemmelser. Montering av markiser på annet enn verandaer er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å montere utvendige persienner.

- Dersom du ønsker innglassing av balkong er dette mulig, men det må søkes om til styret.

- Hvis du ønsker solavskjerming har generalforsamlingen vedtatt at det kun skal brukes solavskjerming fra Lumon. Fargen det er bestemt skal brukes er «Transparent Grey 7200».
  Det er ikke tillatt å montere opp gardiner på innglassingen.

- Alle verandaer har feste for flaggstang. Det er ikke anledning for å sette opp flere fester uten tillatelse fra styret.

- Det er forbudt å montere antenner/parabolantenner på tak, fasader og verandaer.

- I alle leiligheter er det installert en styringsboks for fibernett. Denne boksen er tilknyttet et fiberoptisk nett, som styrer TV-signalene, og gir mulighet for bredbånd på fiber.

- Denne styringsboksen må ikke løsnes eller fjernes, eller på annen måte utsettes for ytre påvirkning. Skader på styringsboks eller fiberkabel som er forårsaket av beboer, må dekkes av beboer selv ved istandsettelse av nettet.

Fellesvaskerier

- Beboerne deler på vaskeriene, og vasketid må reserveres. I hvert vaskeri er det tavle med vasketider, du kan henge en nøkkellås med ditt leilighetsnummer på den ledige tiden du ønsker. Du får godkjent lås ved å henvende deg til vaktmestersentralen. *Bare godkjent lås kan brukes.*

- Det er ikke tillatt med dyr i vaskeriene.
  Barn i vaskeriet er foreldrenes ansvar, og borettslaget kan ikke stilles til ansvar ved skader.

- Bare den som har reservert vasketid kan bruke vaskeriet og tørkeplassen i det aktuelle tidsrommet. Du kan bare bruke vaskeriet i det tidsrommet du har reservert. Fjern låsen når vasketiden din er utløpt.

- Du kan ikke låne ut vaskeriet til noen som ikke bor i leiligheten. Du kan ikke bruke vaskeriet til ting du får betalt for å vaske.

- Ta med deg søppel etter bruk, og tørk over maskiner og gulv.

Vasketider for HSV 5-7-9-11, HSV 2-26, HSV 36-42, HSV 37-43, HSV 28-32

Hverdager:	**Lørdager:**
08:00 – 11:00 + 1 time tørk	08:00 – 11:00 + 1 time tørk
11:00 – 14:00 + 1 time tørk	11:00 – 14:00 + 1 time tørk
14:00 – 17:00 + 1 time tørk	14:00 – 17:00 + 1 time tørk
17:00 – 20:00 + 1 time tørk	17:00 – 20:00 + 1 time tørk

Vasketider for HSV 15-35

Hverdager:	**Lørdager:**
08:00 – 12:00 tørketid inkludert	08:00 – 12:00 tørketid inkludert

12:00 – 16:00 tørketid inkludert	12:00 – 16:00 tørketid inkludert
16.00 – 20:00 tørketid inkludert	16:00 – 20:00 tørketid inkludert

Søppelhåndtering

- All søppel som kastes i sjakta må være tørr og pakket inn i en pose som ikke går i stykker. I høyblokkene er sjaktene stengt og all søppel kastet i utvendige kontainere.

- Brennbart materiale, oljeavfall og sterke kjemikalier er strengt forbudt å kaste i sjakten. Dette må leveres til gjenvinning.

- Glass, metall og papp skal kastes i egne, utvendige kontainere.

- Det må ikke kastes miljøfarlig avfall som f.eks. elektriske apparater, lyspærer, batterier, malingsspann o.l. i vanlig søppel. Alt husholdningsavfall skal sorteres jf. Oslo kommunes avfallssystem, og leveres til gjenvinning.

Dyrehold

- Dyrehold er tillatt, men må ikke være til sjenanse for naboer eller andre som ferdes i borettslaget. Hunder skal luftes i bånd og ekskrementer skal fjernes.

- Du må melde fra til styret før anskaffelse av hund eller katt, og undertegne en dyreholdserklæring om at man er kjent med, og forplikter seg til å følge gjeldende regler for dyrehold.

  For mer informasjon om dyrehold og erklæringen, se vedlegg 1.

Blokktillitsvalgt

- Blokktillitsvalgte utfører viktige oppgaver i vårt borettslag, og de er bindeleddet mellom beboerne i en blokk og styret.

- Blokktillitsvalgt vil blant annet organisere dugnad på våren, for å holde grøntområdene rundt blokka i stand. I tillegg vil de oppsøke nyinnflyttede andelseiere, presentere seg og spørre om det er noe den nye andelseieren lurer på. Samtidig kan blokktillitsvalgt gi generelle opplysninger om regler, bruk av vaskeri, garasjehus, og om ordningen med blokktillitsvalg.

- Det bør holdes årlige valg av blokktillitsvalgt blant voksne beboere i en blokk eller et antall oppganger/etasjer i en blokk.

- Beboerne kan henvende seg til styret via blokktillitsvalgt, skriftlig til styret eller personlig til et styremedlem. Tekniske spørsmål og henvendelser kan gjøres til vaktmesterne.

- For mer informasjon om blokktillitsvalgtes oppgaver, se vedlegg 2.

Parkering

- Parkeringsreglene har som mål å bidra til å holde orden på parkering, samt sikre trygg ferdsel i Ellingsrudåsen borettslag.

- Alle andeler har tilgang til én parkeringsplass i enten garasjehus eller fast plass utendørs.

- Alle gangveier foran og mellom blokkene er kun beregnet for av- og pålessing. All annen stans eller parkering er forbudt og kan føre til parkeringsbot jf. gjeldende skilter. Parkeringsluker skal benyttes.

- For stans ved av- og pålessing i mer enn 20 minutter, f.eks. v/flytting, skal tillatelse innhentes fra styret. Ta kontakt i god tid.

- Hensetning av uregistrerte motorkjøretøyer på P-plass, i P-hus eller på fast plass ute, skal merkes tydelig med nummer. Tillatelse må søkes til styret. Tillatelsen skal ligge synlig i frontruten.

- Eier står fullt ansvarlig for lekkasje fra bil, eller skade som måtte oppstå på borettslagets eiendom eller på naboens parkerte bil.

- Beboere må parkerer sitt motorkjøretøy på egen merket plass i P-hus, eller på fast plass ute, eller plasser som krever parkeringskort som ligger synlig i frontruten.

- I P-hus er det tillatt å ta ut strøm (inntil 500 watt) til godkjent motorvarmer i vinterhalvåret.

- Det er ikke tillatt å lade el-biler eller hybridbiler gjennom eksisterende strømuttak i P-hus. Beboere som ønsker å lade elbil må inngå avtale med det ladeselskapet borettslaget har avtale med.

- Utleie av P-plass i P-hus er tillatt.

- P-husene feies 1 - én - gang pr. år, oftest på våren. Dette varsles med oppslag og på Vibbo.

  Alle biler og annet utstyr som er i garasjen på den enkelte p-plass, må da fjernes av eieren.

- Enhver må selv sørge for at plassen man disponerer er fri for all lagring av gjenstander, søppel og avfall, dette gjelder hele året.

- Beboere som har firmabil eller låner andres motorkjøretøy, er å beregne som beboer og ikke gjest.

- Gjesteparkering er for gjester i borettslaget.

Utendørsparkering

Her må alle følge de til enhver tid oppsatte skilter.

Det er opp til styret å gjøre avtale med firma som skal følge opp og håndheve borettslagets parkeringsbestemmelser.

- Styret håndterer ordningen med parkeringsbevis, registrering og utlevering av disse.
- Hvis en andel har behov for flere parkeringsplasser kan man kjøpe parkeringskort hos styret, for parkering utendørs. Prisen varierer etter hva slags type kjøretøy som skal parkeres.

Styret kan endre parkeringsreglene ved behov slik at parkeringsarealet i borettslaget til enhver tid kan benyttes på best mulig måte for beboerne.

Praktisk informasjon

Styret i Ellingsrudåsen borettslag.

E-post.
For å få svar raskest mulig, anbefaler vi å bruke e-post. Da kan man forvente svar innen tre arbeidsdager, ellingsrudasen@styrerommet.no

Vibbo
Via meldingstjenesten på vibbo.no

Telefon
Styret har telefontid onsdag kl. 18:00-19:00
Tlf.: 41 28 15 31

Brev
Brev kan legges i postkassen utenfor styrerommet, ved Henrik Sørensens vei 32. Inngang og postkassen er på utsiden, mot gangstien.

Beboertime
Første mandag i måneden er det styremøte.
Fra 18:00-19:00 ønskes beboere velkommen til å stille spørsmål ved behov.
Dette gjelder ikke i januar og juli.

Andre avvik vil bli meldt på VIBBO.
For er informasjon, se oppslag i hver oppgang eller gå inn på https://vibbo.no/ellingsrudasen

Ellingsrudåsen vaktmestersentral

Ellingsrudåsen vaktmestersentral er våre vaktmestere, og de er heleide av borettslagene Ellingsrudåsen, Karihaugen og Karilia.

Kontaktinfo:

e-post: vaktmester@ellingsrudaasen.no

telefon: 22 32 03 28

Teknisk vakt etter kl. 16, daglig leder: 93 03 61 21

Hva kan de hjelpe med:

- snømåking
- gressklipping
- bytte av lyspærer i fellesområder
- brannrunde
- sjekk av vaskeriene
- vedlikehold inngangsdører
- ordner nøkler, brikker, skilt

I tillegg hjelper de til med å rykke ut til heiser, bistand ved befaringer på skader etter vannlekkasjer ol.

_____ = _____

Husordensregler vedtatt på ordinær generalforsamling 3. juni 2024.

Styret har fullmakt til å endre enkeltpunkter for å oppdatere praktisk info og rette skrivefeil.

Oppdaterte husordensregler lagt ut på Vibbo xx.xx.xx
Oppdaterte husordensregler levert xx xx xx

Vedlegg 1 - Dyreholdserklæring og meldeskjema

- Hund skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- Lufting av hund innenfor og utenfor borettslagets område skjer på eget ansvar, og må ikke være til sjenanse for andre.
- Hundeeier plikter å fjerne ekskrementer umiddelbart, og passe på at ingen hunder slippes eller luftes alene i trappegang eller uteområder.
- Generelt innbefatter tillatelse til dyrehold inntil to dyr pr. leilighet, både når det gjelder hund og katt.
  Ved ønsker om utvidelse av denne tillatelsen må styret søkes, og det skal foreligge særskilt begrunnelse.
- Det er ikke tillatt med oppdrett av hunder og katter i leiligheten. Brudd på denne bestemmelsen vil resultere i en øyeblikkelig tilbakekalling av tillatelsen til å holde dyr.
- Husordensreglene som gjelder dyrehold, innbefatter alle typer hunder og katter.
- Dyreeier plikter å vaksinere sin hund mot valpesyke og øvrige vaksinasjoner i tråd med nasjonale krav og føringer.
- Eier erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som hans/hennes dyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget.
  I tillegg bekrefter eier å være kjent med gjeldene politivedtekter som gjelder hundehold og allmenne regler for båndtvang.
  Egenerklæring om dyrehold er en del av godkjenningen, og brudd på denne erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av husordensreglene.
  I tillegg erklærer eieren seg ansvarlig for å følge med, og sette seg inn i eventuelle fremtidige endringer som generalforsamlingen foretar.

Jeg bekrefter og har lest, forstått og forplikter meg til å følge husordensreglene og dyreholdserklæring for Ellingsrudåsen borettslag.

Informasjon til styret om dyrehold

Navn andelseier: _____

Adresse: _____ Leilighet nr. _____

Telefon nr.: _____ E-postadresse: _____

Ønsker å melde fra om at vi har skaffet oss hund eller katt.

Type dyr: _____ Antall: _____

ID.MERKE _____

Ellingsrudåsen ___/___ 20 ___ _____

_____ _____
Underskrift andelseier underskrift

Førstegang vedtatt 28.11.1978

Vedlegg 2 - Instruks for blokktillitsvalgte, i Ellingsrudåsen Borettslag

Tillitsverv

- Det er ønskelig med 1 – 2 blokktillitsvalgt i hver blokk.
- Blokktillitsvalgte bør oppsøke nyinnflyttede andelseiere, presentere seg og spørre om det er noe den nye andelseieren lurer på. Samtidig kan en gi generelle opplysninger om regler, bruk av vaskeri, garasjehus, ordningen med blokktillitsvalgt osv.
- Blokktillitsvalgte skal informere styret om eventuelle endringer i vedtatte regler for blokka. Disse kan ikke iverksettes før styret har godkjent dem.
- Blokktillitsvalgte plikter å møte på de møter styret innkaller til. Blokktillitsvalgte har ansvar for å informere alle andelseiere/beboere om saker behandlet på møter med styret
- Om blokktillitsvalgte flytter bør han/hun sørge for valg av ny tillitsvalgt, eller foreslå sin etterfølger for styret.

Valg

- Blokktillitsvalgte velges på et ordinært blokkmøte innen 1.mai hvert år. Funksjonstiden er ett år.
- Det er anledning til gjenvalg.

Blokkmøter

- Tillitsvalgt har ansvar for å innkalle til minst ett møte i året, eller etter behov.
- Innkallingen til blokkmøte skal kunngjøres senest én uke før møtet.
- Innkallingen skal inneholde saksliste, sted, dato og klokkeslett.
- Om det er ønskelig med en representant fra styret til stede, må styret ha beskjed så tidlig som mulig før møtet.

Arbeid

- Den blokktillitsvalgte koordinerer både vår- og høstdugnaden i samarbeid med vaktmestersentralen og styret.
- Blokktillitsvalgt melder om feil og eventuelle mangler til Vaktmestersentralen.

Vedlegg 3 - Vedlikehold balkongdør og vinduer

TIL ALLE BEBOERE I HENRIK SØRENSENS VEI

Smøring av balkongdøra og vinduer.

Smøring og stell av vinduer og balkongdøra er et beboer ansvar.

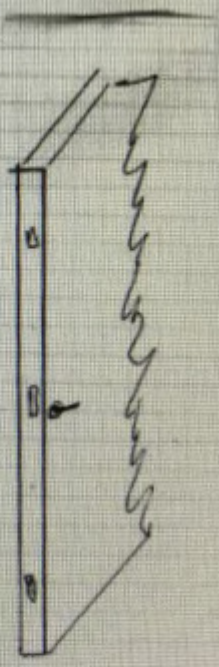
Vi beskriver her hva som bør gjøres med disse ca 1 gang hvert år.

Døra og vindu vil bli påført skade om de ikke smøres og dere vil ikke få lukket disse ordentlig.

BALKONGDØRA.

Innvendig opp og ned fra håndtaket
går det en stang som flytter ut de
låsetappene som gjør at døra lukker seg helt.

Når denne stanga med sine deler ikke blir
smurt mister hele systemet sitt arbeidsfelt
og kan bli så skadet at den må byttes for
eier/beboers regning.



Kjøp inn en sprayboks med smøreolje (WR-40)
Bruk det medfølgende plast røret.
Spray inn i de hullene hvor låsetappene er.
Spray både opp og ned. Beveg samtidig håndtaket.
Ta alle disse hullene og de bevegelige deler
du ser (også rundt håndtaket)
Nå vil du kjenne at håndtaket går lettere.

VINDUER.

Samme prosedyre på vinduer.
Spray inn i alle de huller som du finner.
Husk at mange av disse hullene er lettere
å se når vinduet åpnes en eller annen vei.

Lykke til. Husk at når dør og vindu lukker seg, vil trekken fra disse reduseres

Vedlegg 4 – Balkong punkthus

HENRIK SØRENSENS VEI 32-30-28-37-39-41-43

PLATEVEGG BALKONG

MONTERING AV EKSTERIØR

Det er montert Cembrit Patina fibersementplater på veggen(e) på din balkong som er ubrennbar og gjennomfarget med tykkelse 8 mm.
Platene er sementbasert og har derfor begrenset styrke mot slag.

Ved montering av eksteriør som lamper, oppheng eller lignende kan det **ikke spikres eller skrus direkte i platene.**

NB! DET KAN IKKE HENGES OPP HYLLER SKAP ELLER LIGNENDE!

Montering skal utføres som følger:

Det må bores hull med spesialbor TCT (8) fra Irwin Tools. Bor beregnet brukt til keramiske fliser kan benyttes og diameter på boret må tilpasses plateplugg.

Drillen bør ha 1500 rpm (omdreininger pr. min.)og skal være **uten slagfunksjon**.
(Ved bruk av slagdrill kan platene sprekke og det vil slå ut «roser» på baksiden av platene som derved blir ødelagt.)

Plateplugg må ha «vinger» slik at det dannes en krans på baksiden av plata når skruen dras til.

Ytterligere informasjon om platene kan hentes ut på hjemmesiden til CEMBRIT AS, cembrit.no

Styret
v/Byggestyret

Vedlegg 5 - Fargekart

VEDTATTE FARGER OG MARKISER SOM SKAL BENYTTES I BORETTSLAGET

ADRESSE	VERANDA TAK	VERANDA GULV	VERANDA VEGGER / TREVERK	VERANDA VEGGER / MUR	MARKISE FARGER
HSV 5	REN BETONG / IKKE MALES	REN BETONG/ IKKE MALES	NCS 1002-B		NR. 320849
HSV 7	REN BETONG / IKKE MALES	REN BETONG/ IKKE MALES	NCS 1002-B		NR. 320428
HSV 9	REN BETONG / IKKE MALES	REN BETONG/ IKKE MALES	NCS 1002-B		NR. 320849
HSV 11	REN BETONG / IKKE MALES	REN BETONG/ IKKE MALES	NCS 1002-B		NR. 320428
HSV 28					NR. 320186
HSV 30					NR. 320186
HSV 32					NR. 320186
HSV 37					NR. 320186
HSV 39					NR. 320186
HSV 41					NR. 320959
HSV 43					NR. 320186
HSV 2/26	BECKERS 1-UTHVIT		S-0505-Y-20R	BECKERS 1-UTHVIT	NR. 320833
HSV 15/35	BECKERS 1-UTEHVIT		S-0505-Y-20R	BECKERS 1-UTEHVIT	NR. 320391
HSV 36/42	BECKERS 1-UTEHVIT		S-0505-Y-20R	BECKERS 1-UTEHVIT	NR. 320833

Vedlegg 6 - Ventilasjon

OPAK
BYGGEBRANSJENS KOMPETANSESENTER

INNEMILJØ, "BRUKSANVISNING" AV LEILIGHET

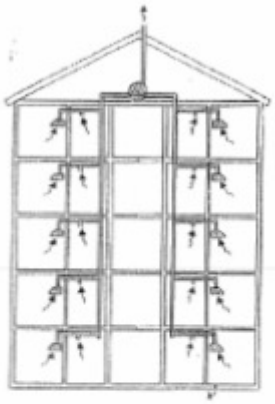
m/mekanisk avtrekk.



Da det er registrert at det er en del klager på boforholdene vedrørende dårlig luft, mangelfull ventilasjon, høy luftfuktighet, matlukt etc. vil vi nå komme med en "bruksanvisning" for at du selv kan påvirke dette for å skape et bedre innemiljø.

VENTILASJON

Bygningene har installert mekanisk avtrekk dvs. at det er en elektrisk drevet vifte som via avtrekkskanaler og et kanalsystem trekker luft ut av leiligheten. Se figuren under.



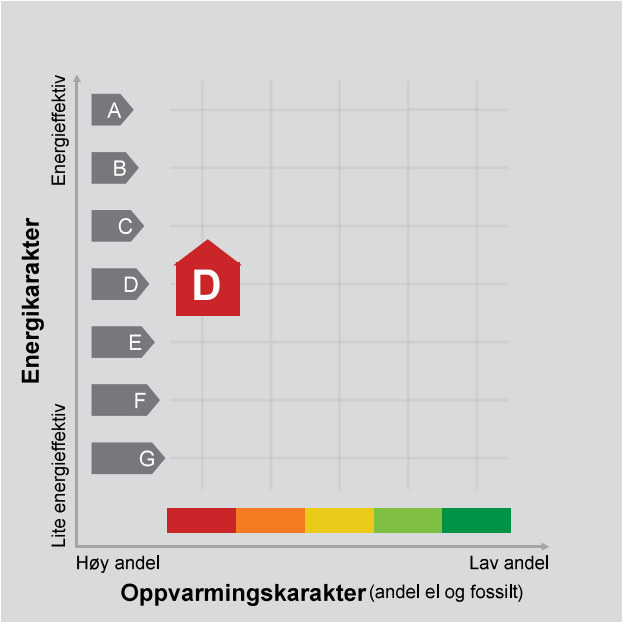
For at dette skal fungere må det komme frisk luft inn fra tilluftsventilene som er montert i yttervegger, enten som spalteventil over vinduet eller som ventil i vegg.
Disse må stå oppe for at ventilasjonen hos deg skal virke.
Hvis ventilene stenges vil systemet hente luft andre steder. Dette kan oppleves som trekk for eksempel fra ytterdør, eller at denne er vanskelig å lukke/åpne pga at det er undertrykk i leiligheten.

Med andre ord, man henter frisk luft ute som føres via ventiler til soverom og stue. Den brukte lufta her trekkes inn til kjøkken og bad som har avtrekksventilene. Se fig. neste side.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Henrik Sørensens vei 11
Postnummer	1065
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	773
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80663331
Bruksenhetsnummer	H0105
Merkenummer	Energiattest-2025-80608
Dato	17.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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.

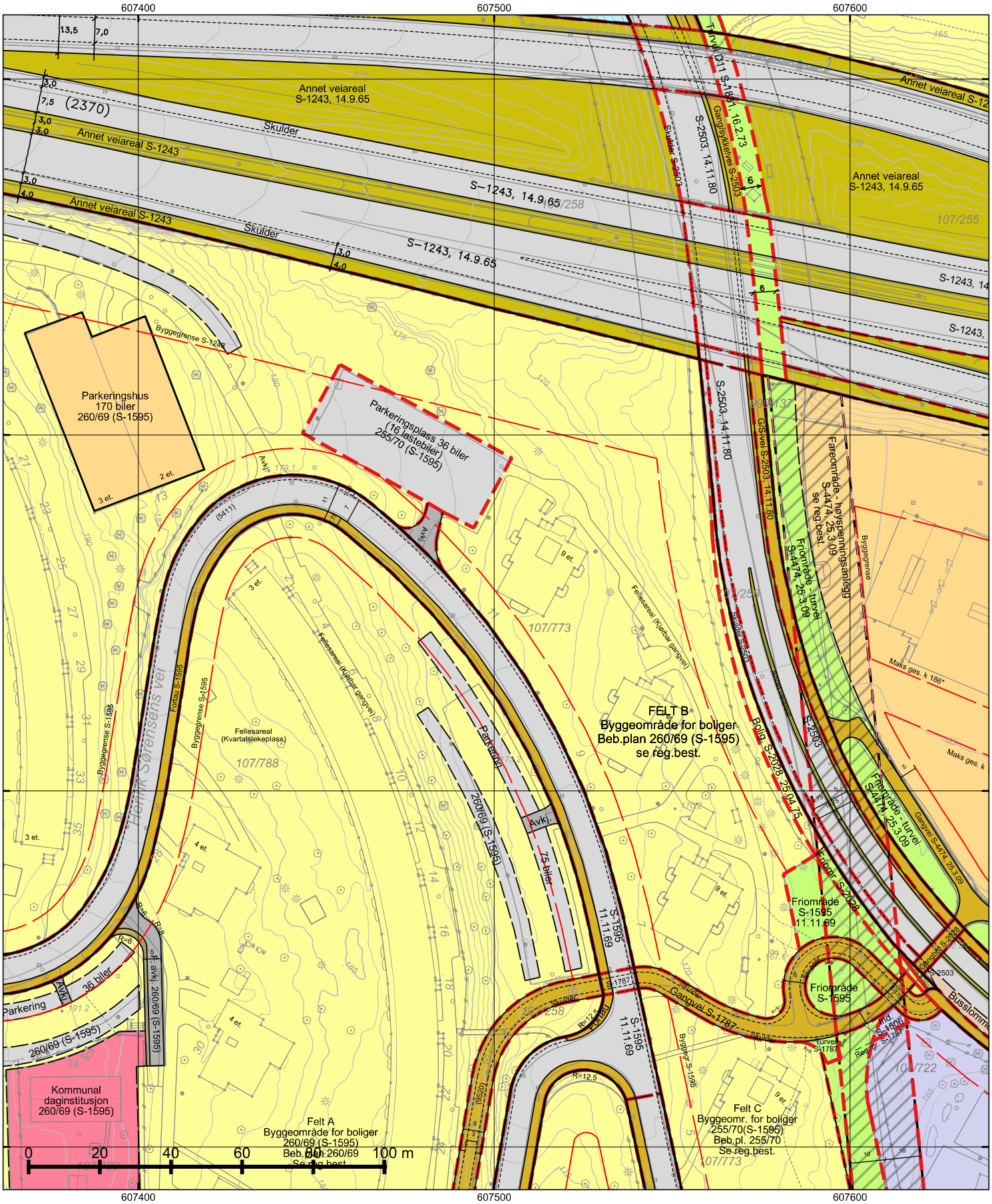
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 327136/ 86505674	Deres ref.:
Adresse: HENRIK SØRENSENS VEI 11	Kommentar:
Gnr/Bnr: 107/773	

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

Se tegnforklaring på eget ark

LIKNINGSVERDI

Skatteetaten

Dato
14.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MIA STEINUM JAKOBSEN
Olav Selvaags plass 4 H0306
0252 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 848 616 672 Andelsnr 23

Eiendommens adresse:

Henrik Sørensens vei 11, 1065 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 905 862
Som sekundærbolig:	kr 3 623 446

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

FERDIGATTEST

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 11-02-2015**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 199702330 – 13**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Henrik Sørensens vei 11

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
X	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III • OSLO 1

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 11.6.75.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Journalnr.
70/2461.

Arbeidssted
Gnr. 107. bnr. 258. Henrik Sörensens vei 11.

Avsluttende synsforretning
4.10.73.

Arbeidets art
Nybygg.

Bygningens art
Punkthus for enslige. (P.hus 4.)

Byggherre
Ellingsrudåsen Borettslag v/OBOS, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Byggemelder
Akr. Helge Thams og Per Gaare, Drammensveien 6, Oslo 2.

Ansvarshavende
Siv.ing. Steinar Helgerud, c/o Fagbygg Entreprenörforr. A/S, Ole Deviks vei 14, Oslo 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen.

Dato xxxxxx
Overingeniör.
Kr. Andersen.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Stj. C 15. 4000. ANSVORD. 22605/70. 1

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ellingsrud Brl. v/Gran Larsen
Henrik Sørensens vei 29

1065 OSLO

Elvevoll, Svein O.
Fredheimveien 33C

1087 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940030045	97/198

Deres ref.

Vår saksbeh. Arild R. Johannessen

Dato 2. januar 1997

Arbeidssted : 107/0773 Henrik Sørensens vei 11
Byggherre : Ellingsrud Brl. v/Gran Larsen, Henrik Sørensens vei 29, 1065 OSLO
Arbeidets art: ENDRING BOLIG REHABILITERING BL. 4

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Arild R. Johannessen
Avd.ing.II

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

HENRIK SØRENSENS VEI 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Infinita den 06.03.2025

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: Jacob Lothe Carvallo.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Henrik Sørensens vei 11, 1065 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 107 BNR 773 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ELLINGSRUDÅSEN

Verdivurdert til

3 200 000

225 359	3 425 359	74 464
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	46 m²	2 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						1972

Fellesutgifter	3 757
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

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	Henrik Sørensens vei 5 44 m²	1971	1. etg	1 sov	13.01.2025	2 950 000	**3 400 000**	221 000	3 621 000	**82 295**
2	Henrik Sørensens vei 11 44 m²	1972	2. etg	1 sov	20.01.2025	3 100 000	**3 150 000**	221 000	3 371 000	**76 614**
3	Henrik Sørensens vei 11 44 m²	1971	1. etg	1 sov	19.09.2023	2 945 000	**2 950 000**	213 340	3 163 340	**71 894**

Velkommen til Henrik Sørensens vei 11 - en lys og innbydende 2-roms leilighet!
Her får du en smart planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, samt en vestvendt balkong på 7 m² hvor du kan nyte ettermiddagssolen. Kjøkkenet fra IKEA (2018) har integrerte hvitevarer og induksjonstopp.

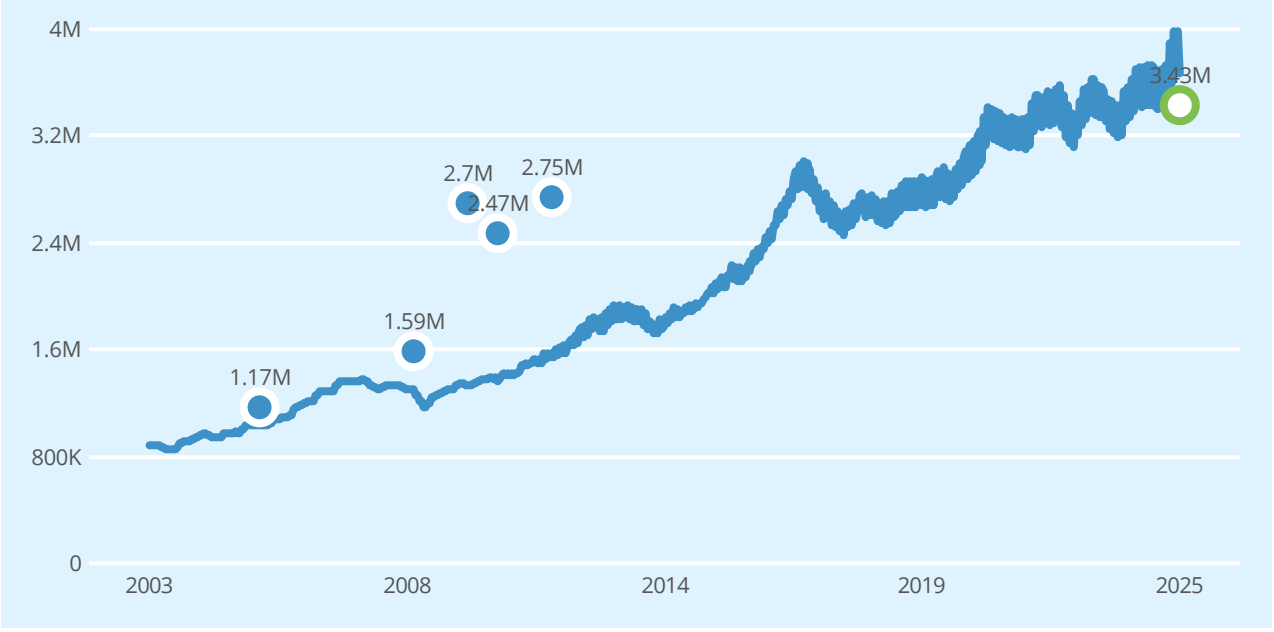
Soverommet er romslig med gode oppbevaringsmuligheter med eget walk-in closet!

Leiligheten har naturlig ventilasjon og en kjellerbod på 2 m². Parkeringsplass med elbillader medfølger. Joker og Rema 1000 ligger i nærheten, og gode kollektivmuligheter fra Karihaugen tar deg raskt til Oslo eller Lillestrøm. Østmarka ligger like ved, perfekt for turer året rundt. Borettslaget har fellesvaskeri, gjesteparkering og tillater dyrehold. Kabel-TV og internett er inkludert i felleskostnadene.
Velkommen!

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
2
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+5 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
09.04.2020	11.05.2020	22.06.2020	2 650 000	2 640 000	108 000	2 748 000
12.01.2018	22.01.2018	06.03.2018	2 390 000	2 415 000	59 000	2 474 000
24.09.2016	05.10.2016	03.11.2016	2 100 000	2 657 000	46 000	2 703 000
23.05.2014	17.06.2014	18.07.2014	1 550 000	1 525 000	66 000	1 591 000
21.09.2007	29.10.2007	07.12.2007	1 150 000	1 100 000	69 070	1 169 070

Leiligheter til salgs i ELLINGSRUDÅSEN grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

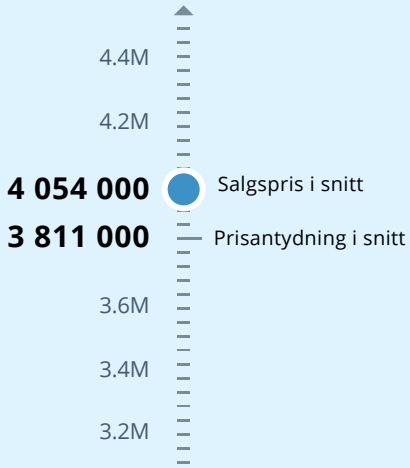


Annonsene har i snitt ligget ute i

2
dager

Leiligheter solgt i ELLINGSRUDÅSEN grunnkrets siste 3 mnd

20
leiligheter solgt

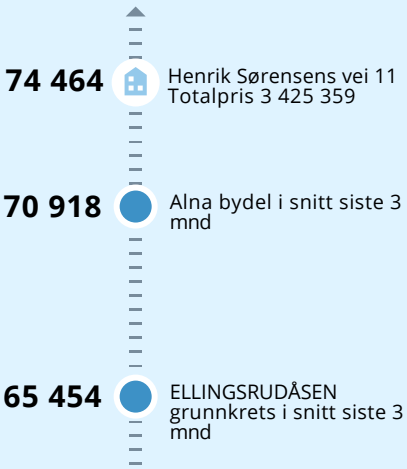


Solgt i snitt i løpet av

21
dager

for 7.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



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:
Henrik Sørensens vei 11
Andelsnr. 23 Orgnr. 848616672 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
174-25-0020

Meglerforetak: Infinita Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Jacob Lothe Carvallo

Telefon / Mobil: 22 76 24 44 / 95 93 60 37

E-post: jacob.lothe.carvallo@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

Notater