PRIVATMEGLEREN
INFINITA

JERIKOVEIEN 99 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Informasjon fra forretningsfører

Energiattest

Reguleringskart

Formuesverdi

Ferdigattester

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Nøkkeltakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Jerikoveien 99 B, 1052 OSLO

OSLO kommune

gnr. 105, bnr. 501

Andelsnummer 130

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 03.07.2026 **Rapportdato:** 31.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22391-2182 **Eiendomsverdi ref nr:** AI7254

Foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS **Takstingeniør:** Joachim Andre M Kirkerud **Vår ref:** Joachim Kirkerud

Nøkkeltakst AS

En del av Norske Boligrapporter

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Rapportansvarlig

Joachim Andre M Kirkerud
Uavhengig Takstingeniør
post@nokkeltakst.no
986 28 518

Medlem av NITO

Nøkkeltakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

BYGGEMÅTE:
Boligbygg med grunnmur av betongkonstruksjoner, antatt fundamentert på komprimerte masser. Støpt såle. Etasjeskiller av betongkonstruksjoner. Yttervegger av betongkonstruksjoner og noe bindingsverk. Utvendig forblendet med malt betong og fasadeplater. Takkonstruksjoner i betongkonstruksjoner med flat form tekket med papp/folie.

OPPVARMING:
Elektrisk oppvarming.

ROMHØYDE:
Stue: 2,40m
Bad: 2,38m
Soverom: 2,40m

BOD:
Leiligheten disponerer en kjellerbod, målt til 2,6kvm.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass, produsert i 2009.

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkongdøren er produsert i 2009.

Innglasset balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 3,4 m² i gulvareal.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater, utover våtrom:
- Gulv: Laminat.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

VÅTROM Gå til side

Badet er ifølge eier overflateoppusset i 2022 med nye fliser på eksisterende vinylbelegg og baderomsplater på veggene.
Våtromsplater på vegger. Slette overflater i himlingen.
Fliser på gulv.
Sluket er i støpejern.
Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2023.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Mikro. Oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Type rør: Innvendige vannrør i kobber og pex.
Hovedstoppekran: Plassert bak inspeksjonsluke i gang og på bad.

Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Mekanisk avtrekk fra bad. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

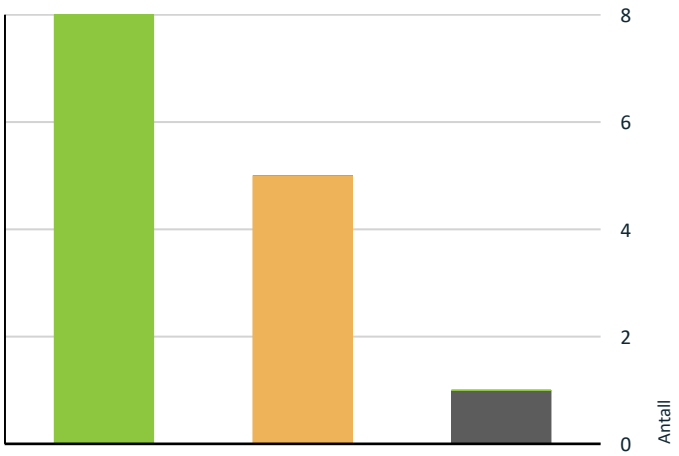
Sikringer av automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

- Rørene av støpejern har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gå til side

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1980

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2009.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkongdøren er produsert i 2009.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Innglasset balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 3,4 m² i gulvareal.

Oppføring av BRA-B, som detaljerer arealet for den innglassede balkongen inkludert veggtykkelsen mot boligen, er presentert i arealfremstillingen lenger ned i rapporten.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier overflateoppusset i 2022 med nye fliser på eksisterende vinylbelegg og baderomsplater på veggene. Membran på gulv og sluk fra byggeår.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Membranen har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsone.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er i støpejern.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
• Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt
risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
• Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført, men stålstendere i veggkonstruksjonen forhindrer fuktmåling med piggelektrode. Det er derfor gjennomført en visuell inspeksjon av hulrommet, samt et fuktsøk med overflateindikator på veggens utside. Ingen indikasjoner på fuktproblematikk ble registrert ved disse undersøkelsene.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.
• Det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser i de mest fuktutsatte områdene (bruksvannsonen) for å få et mer sikkert grunnlag for vurdering av tilstanden.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2023.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.

Tilstandsrapport

Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Mikro. Oppvaskmaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via ventil i vegg og vindu.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannrør i kobber og pex.
Hovedstoppekran: Plassert bak inspeksjonsluke i gang og på bad.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget.

Tilstandsrapport

Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• - Rørene av støpejern har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet?
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer.

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

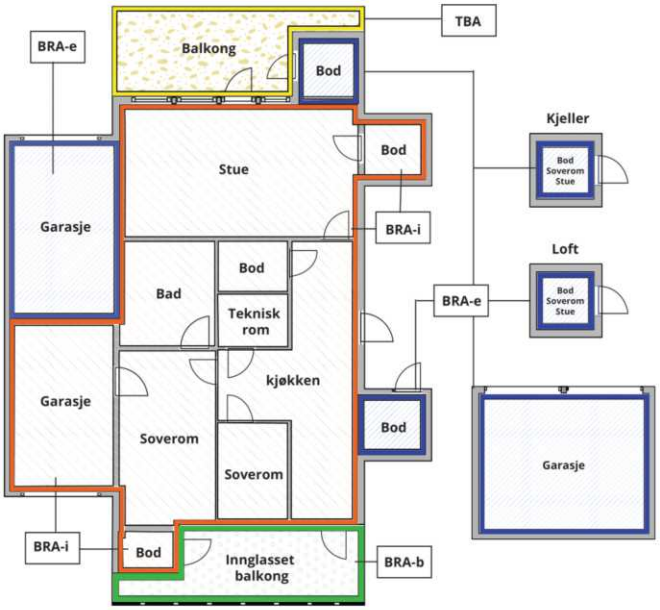
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	60		4	64	
Kjellerbod		3		3	
SUM	**60**	**3**	**4**		
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré, bad, bod, stue, kjøkken, soverom, soverom 2		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2026	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør
	Tosheeba Rasool	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	105	501		0	15854.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Jerikoveien 99 B

Hjemmelshaver
Øvre Furuset Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0401/ØVRE FURUSET BORETTSLAG	952283200	H0401		Rasool Tosheeba

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
130

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold

Forutsetninger

til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Infinita Eiendomsmegling AS
v/Jacob Ahmed
Tvetenveien 152 b, 0671 OSLO
E-post: Jacob.ahmed@privatmegleren.no

Deres ref.: 174260046 . Vår ref.: 0458-1-4034 Dato: 27.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Øvre Furuset Borettslag
Organisasjonsnr:	952283200
Andelseier:	Rasool, Tosheeba
Medeier:	
Leilighetsnummer:	4034
Adresse:	Jerikoveien 99 B, 1052 OSLO
Andelsnummer:	130
Gnr.	105
Bnr.	501

Borettsinnskudd: Kr. 40 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 2628731.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vedr. Klausuler, se vedtektenes bestemmelser om handicapleiligheter. Leiligheter som er klausulert er: (andelsnr.) Leilnr.: (64) 2028 (97) 3028 (124) 4028 (150) 5028 (162) 6028 (174) 7028 I borettslaget finnes det en hybelgruppe såkalt ""Grand hyblene"" som etter styrevedtak kan selges fritt. Styret har kontor i Jerikovn 99 A. Nøkler, postkasseskilt og navnskilt til porttelefon kan kjøpes/bestilles ved henvendelse til Furuset Vaktmestersentral. Fellesvaskeri er i Jerikovn 89 A, 99 A og 99 B. Betaling skjer ved bruk av kortautomat som kjøpes i styrerommet siste onsdag i måneden mellom kl 18.30 og 19.30 Garasjene er tilknyttet leilighetene. Det er inngått avtale med Oslo kommune vedr. parkering den 06.01.12. Det er opprettet gjesteparkeringsplasser og reservert parkering for de beboere som ikke har garasjeplass. Henvendelse til styret i borettslaget som tildeler plassene og informerer OBOS som etter melding tilskriver leietakeren og som også står for innkreving av månedsleien. Det tilkommer OBOS et eieskiftegebyr som belastes leietaker. Borettslaget er sameier i Furuset Vaktmestersentral. Hjemmeside: www.ovrefurusetbrl.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208053191
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,85%
Restsaldo	0,00
Innfrielsesdato:	30.07.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208053205
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,85%
Restsaldo	0,00
Innfrielsesdato:	30.07.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208730630
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	83 051 616,00
Innfrielsesdato:	30.12.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med desember 2026

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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 879,85,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	150,00	
Felleskostnader	5 729,85	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	407,-
Fradragsberettigede kostnader:	20 098,-
Annen formue:	6 027,-
Gjeld:	385 078,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208053191
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	466,87
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208053205
Restsaldo:	0,01
Kapitalkostnader:	1 913,31
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208730630
Restsaldo:	385 090,53
Kapitalkostnader:	1 614,45
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i desember 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 385 090,52,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Zaffer Ali Khan pr. e-post: zaffer.ali.khan@obos.no eller telefon: 22 98 89 39.

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 rådgiver Zaffer Ali Khan, e-post: zaffer.ali.khan@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.

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: ovrefuruset@styrerommet.no

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

HUSORDENSREGLER

FOR

ØVRE FURUSET BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamlingen 11-5-82

Revidert mai 1985, 9. mai 1995, april 1996, 10. mai 2000,
13. mai 2003, 16. mai 2007 og 28. mai 2019

1.0 GENERELT.

2.0 BRUK AV LEILIGHETEN.

3.0 UTVENDIGE ROM OG VINDUER.

4.0 FELLESAREALER.

5.0 VASKERIENE.

6.0 PARKERINGS-BESTEMMELSER.

7.0 FELLESGARASJENE.

8.0 FREMLEIE.

9.0 FORKJØPSRETT.

10.0 DYREHOLD.

11.0 UTOMHUS.

12.0 BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER.

13.0 SKADER, HÆRVERK.

14.0 ANTENNEANLEGGET.

1.0 GENERELT.

1.1. Husordensreglene er basert på husleiekontraktens bestemmelser og på vedtekter for Øvre Furuset Borettslag. Husordensreglene og borettslagets vedtekter er regulert bl.a. i lov om borettslag og husleieloven.

1.2. Gjentatte brudd på husordensreglene regnes som vesentlig mislighold og kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

2. 0 BRUK AV LEILIGHETEN.

2.1. Andelseiers bruk av leiligheten er regulert i husleiekontraktens § 6.0.
Ingen leilighet eller andre rom må brukes slik at man sjenerer andre leieboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00.

2.2. Sang- og musikkøvelser, boring og banking eller annen støyende virksomhet er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 på hverdager og på lørdager etter kl. 14.00. Boring og banking eller annen støyende virksomhet er ikke tillatt på søndager og bevegelige helligdager.

2.3. Sang- og musikkundervisning kan kun drives med styrets tillatelse og etter samtykke fra de beboere som sjeneres. Det skal utvises aktsomhet ved bruk av TV og musikkanlegg.

2.4. Det er strengt forbudt å koble oppvaskmaskin/vaskemaskin direkte til varmtvannet. Andelseier vil i slike tilfeller bli holdt erstatningspliktig.

2.5. Det er **ikke tillatt** å montere avtrekksvifte fra kjøkkenet til yttervegg eller til avtrekkskanaler.

2.6. **Utvendige avfallscontainere:**
Matavfall / søppel må pakkes godt inn, og det er kun tørt matavfall /søppel som kan kastes i avfallscontainerne.

Det er strengt forbudt å kaste brennende avfall som sigarettglør o.l. samt avfall som kan selvantenne.

Malingsrester o.l. regnes som spesialavfall og må ikke kastes i avfallscontainerne.
Det er ikke tillatt å kaste emballasje av glass samt spisse eller skarpe gjenstander
uten at dette er pakket særdeles godt inn.
Det er ikke tillatt å hensette annet avfall ved siden av avfallskommene.

2.7 **Det er ikke tillatt og lagre barnevogner under trappen i 1. etasje i trappeoppgangene.**
Hjulene på barnevognene drar inn en masse skitt, og det er ingen som tørker opp.
Opplagringen hindrer arbeidet for de som vasker

2.8 **Barnevogner skal lagres i de ledige søppelrommene ved siden av ytterdøren til inngangspartiet, eller i egne leiligheter.**

2.9 Navneskilter på postkasser:
Postkassene skal merkes med leilighetsnummer, med navnet på den fysiske eller den juridiske personen som er angitt som mottaker på postsendingen.

Inngangsdør til leiligheten:
Dørskiltet skal ha godt leselig navn på andelseier / beboer / beboere som tilhører leiligheten. Dørskiltene bør være av standard god kvalitet.

Navneskilter til utvendige ringeklokker:
Navneskilter til ringeklokker skal bestilles og monteres av vaktmestersentralen. Det er ikke tillat og utføre dette selv.

3.0 UTVENDIGE ROM OG VINDUER.

3.1. Balkonger, vindusrammer, terasser og inngangspartier inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres uten tillatelse.

3.2. Det er beboers ansvar å holde sluk på balkonger og terrasser rene slik at avløpsrør ikke tettes.

3.3. Balkonger og terrasser kan ikke brukes til tørking og lufting av tøy over rekkverkets høyde.

3.4. Det er opp til hver enkelt beboer om de vil innglasse sin veranda. Innglassing skjer på eget ansvar og alle

kostnader bæres av den enkelte beboer.
Det skal benyttes glass og det skal ikke tapes på solreflekterende film. Aluminiumsprofilene skal ha tilnærmet lik farge som de som er montert pr.25.4.96.

3.5 Bruk av kullgrill og åpent bål/ild er forbudt på innebygde eller åpne balkonger, terrasser. Elektrisk grill og gassgrill kan brukes så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboerne

Det tillates ikke gassbeholder større enn 5 kg kapasitet. Oppbevaring av eventuelt gassbeholder skal ikke skje innendørs i boder og lignende, og skal lagres på godt, ventilert område. Videre må gassbeholder være uten skader og godkjent for bruk i husholdninger. Gassbeholderne bør kobles fra grillen når de ikke er i bruk.

3.6 Søl i forbindelse med vasking på veranda, vanning av planter eller annen aktivitet skal ikke renne eller kostes ned langs verandagulv, yttervegg eller gjennom brannluke til nabo/naboer.

Leilighetens eier er erstatningspliktig for skader på unner liggende naboers eiendeler.

4.0 FELLESAREALER.

4.1. Dører inn til fellesarealer skal alltid være låst.

4.2. Beboere skal etter tur vaske gang og trapper i sin etasje. Dette skal skje etter tur hver sin uke. Oppgangstilligsvalgt skal henge opp en vaskeliste på oppslagstavlen.

Beboere fra og med 1. etasje og oppover skal en gang pr. uke vaske gulvet mellom inngangsdør og dør inn til trapperom i 1. etasje. Rekkverk skal tørkes av og vinduer pusses. I høyblokkene skal også heisen vaskes etter denne turnus.

4.3. Fellesgarasjene feies av vaktmestersentralen etter behov.

4.4. Øvrige felles arealer som kjøleboder samt trapperom og kjellerrom tas på dugnad.

4.5. Det skal ikke tennes mer lys enn nødvendig og lyset skal slukkes når man forlater kjeller, vaskerier og andre fellesrom.
Utelys og oppgangslys tennes ved behov og alle som går ut og inn er ansvarlig for å slukke lyset når det

blir tilstrekkelig lyst.

Bruk av bart lys i fellesrom er ikke tillatt.

4.6. Barn må ikke overlates nøkler til borettslagets eiendom uten tilsyn. Det er ikke tillatt å la barn være alene i fellesrom.

5.0. BRUK AV VASKERIENE.

5.1. Reglene for bruk av vaskeriene og bruksanvisningene for maskinene skal følges.
Ved skade grunnet uvettig bruk av maskinene vil erstatningskrav bli gjort gjeldende overfor andelseier.

5.2. Barn har ikke adgang til vaskeriene.

5.3. Vasketider er som følger:
Mandag til fredag fra kl. 08.00 til kl. 20.00
Lørdag fra kl. 08.00 til kl. 14.00. **På dager før bevegelige helligdager vaskes som lørdag.**
Det er ikke tillatt å vaske på søn- og helligdager.

6.0. PARKERINGSBESTEMMELSER.

6.1. Det er borettslagets trafikkutvalg som håndhever parkerings-bestemmelsene.

6.2. Borettslaget kan inngå avtale med vaktselskap om bøtelegging og inntauing av **biler parkert i strid med gjeldene** bestemmelser.
Bøtelegging og inntauing er vaktselskapets ansvar. Tvist om ilagt gebyr skal rettes til vaktselskapet.

6.3. Trafikkutvalget står for utleie av ledige parkeringsplasser. Leieavtale gjøres for 6 måneder av gangen og fornyelse kunngjøres ved rundskriv. Andelseiere uten fast plass i fellesgarasjene har fortrinnsrett. På faste uteplasser er leieren ansvarlig for henhold og snømåking på sin plass. Bilen skal parkeres med fronten mot skiltet.

6.4. Alle borettshavere skal benytte sine parkeringsplasser ved all parkering.
Beboere i leilighet uten fast bilplass og med bil, plikter å leie plass av trafikkutvalget eller av andre beboere. Beboere som disponerer flere biler plikter å leie plass til disse.

6.5. **All motorisert ferdsel** på borettslagets område er forbudt med unntak av nødvendig kjøring. Med nødvendig kjøring menes:

1. Transport av fuksjonshemmede.
2. Flytting, møbeltransport, av- og på-lessing av store eller tunge kolli, samt drosjekjøring.

6.6. Tjenestebiler fra Oslo kommune, hjemmetjenester, lege under hjemmebesøk **og biler registrert for kjøring av funksjonshemmede** er unntatt fra borettslagets parkeringsbestemmelser under forutsetning av at bilen ellers står lovlig parkert.

6.7. All nødvendig kjøring på borettslagets område skal skje i gangfart. Bilen skal stå med parklysene på og det skal ligge en lapp med beboers navn synlig gjennom frontruten.

6.8. Parkering til hinder for øvrig ferdsel eller på plenen er forbudt.

6.9. Gjesteparkeringsplassene er kun for besøkende. For parkering utover 2 døgn eller en weekend, skal trafikkutvalget kontaktes for dispensasjon, som skal ligge godt synlig gjennom bilens frontrute.

6.10. Andelseierne plikter å gjøre sine gjester oppmerksomme på borettslagets parkeringsbestemmelser.

7.0 BRUK AV FELLESGARASJENE.

7.1. Fellesgarasjen skal kun brukes til parkering av personbiler. Garasjedører skal låses etter inn/utkjøring.

7.2. Likegyldighet med låsing av garsjedører er å betrakte som brudd på husordensreglene og andelseier kan gjøres erstatningsansvarlig ved innbrudd i biler og kjellerboder.

7.3. Reparasjon og vask av bil skal ikke forekomme, hverken i fellesgarasjene eller på borettslagets område.

7.4. Andeleseier er ansvarlig for renholdet på egen plass. Uforutsette ting som f.eks. olje lekkasje fra bilen skal fjernes uten ugrunnet opphold. Trafikkutvlaget kan nekte parkering av biler med mer eller mindre lekkasjeproblemer.

7.5. Alle biler skal fjernes fra garasjene under garasjefeiing. Om nødvendig kan gjenstående biler fjernes for andelseiers regning og risiko.

7.6. Uregistrerte biler kan stå i felles garasjene, men meldig om dette skal gis til trafikkutvalget uten ugrunnet opphold.

7.7. Det er ikke tillatt å lagre gjenstander i fellesgarasjene med unntak av ett sett ekstra dekk. Gjenstander som lagres i fellesgarasjene vil bli fjernet for andelseiers regning og risiko.

8.0. FREMLEIE.

8.1. Fremleie skal være midlertidig betinget og forutsetter at andelseier har til hensikt å flytte tilbake etter endt fremleieperiode.

8.2. Fremleie skal søkes på fastsatt skjema som fåes ved henvendelse til OBOS.

8.3. Fremleie skal godkjennes av styret og fremleieren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

8.4. Leiligheter reservert for funksjonshemmede kan kun fremleies til funksjonshemmede.

8.5. Fremleie godkjennes for ett år av gangen. Fremleie ut over tra år kan ikke påregnes.

8.6. Andelseieren er ansvarlig for den ulempe og skade borettslaget eventuelt måtte få ved fremleien.

9.0. FORKJØPSRETT.

9.1. Ledige leiligheter kunngjøres ved annonse i dagspressen og i OBOS bladet.
Beboere i Øvre Furuset Borettslag har anledning til å tre inn i høyeste bud. Ved flere kjøpere vil den med lengst botid i borettslaget, regnet fra 28. mars 1980, tre inn i høyeste bud. Står flere kjøpere likt, foretas loddtrekning.

10.0. DYREHOLD.

10.1. Det er borettslagets dyreutvalg som håndhever bestemmelsene om dyrehold.
Med dyrehold forståes først og fremst hund eller katt, men andre dyreeiere må også følge borettslagets bestemmelser om dyrehold.

10.2. **Det er ikke tillatt å holde dyr** i borettslaget med mindre andelseier undertegner spesiell erklæring om dyrehold.

10.3. Tillatelsen til dyrehold gjelder en hund eller en katt. Andelseiere som ønsker å holde flere dyr må sende søknad om dette i hvert enkelt tilfelle.

10.4. Andelseier er ansvarlig for at dyret får sitt daglige stell og at det ikke er til sjenanse for andre beboere.
Lufting skal foregå utenfor borettslagets område og må foretas av et voksent husstandsmedlem.
Dyr skal føres i bånd på borettslagets område og dyrepasser plikter å ha med pose til å fjerne avføring med. Det er heller ikke tillatt å foreta lufting på andre borettslag sine uteområder.
Dyr skal ikke være alene i leiligheten over lengre tidsrom.

10.5. Andelseier er erstatningspliktig ved eventuell skade forårsaket av dyret.

10.6. Styret kan ved simpelt flertall si opp en avtale om dyrehold. Opphører ikke dyreholdet senest 3 måneder etter styrets vedtak kan styret si opp husleiekontrakten.

11.0 UTOMHUSANLEGGENE.

11.1. Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom. Bruksplener skal brukes med forsiktighet og enhver skal bidra til å verne anleggene mot uvettig bruk.

11.2. Som uvettig bruk regnes sykling og bilkjøring/parkering på plenene samt at det tråkkes "snarveier" ved inngangspartier og fra terassene i 1. etasje.

11.3. Hensetting av uregistrerte biler på uteparkeringsplassene er ikke tillatt. Heller ikke parkering av yrkeskjøretøyer på gjesteparkeringen.

11.4. Hensetting av gjenstander på borettslagets område forøvrig er ikke tillatt. Genstander kan avhendes enten under vårdugnaden eller ved henvendelse til vaktmestersentralen.

11.5. Det er forbudt å legge ut mat til fuglene da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

12.0. BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER.

12.1. Bygningsmessige endringer i leilighetene må ikke foretas før godkjennelse fra styret foreligger.

13.0. SKADER, HÆRVERK.

13.1. Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person i en husstand, vil andelseier bli gjort økonomisk ansvarlig.

14.0. ANTENNEANLEGGET.

14.1. Feil på antenneanlegget meldes til styret etter at andelseier har kontrollert om feil finnes på eget apparat. Det må bare benyttes orginale tilkoblinger og kontakter. Det er ikke tillatt å montere egne antenner på fasaden eller balkonger.

14.2 Det kan søkes til borettslagets styre om tillatelse for å montere parabolantenner på tak. Søknaden skal vedlegges beregninger på monteringsmetode med hensyn til vindlast. Montasjen skal utføres av autoriserte montører. Alle som er medeiere av slike antenner må

registrere seg hos styret, og vil være ansvarlig for eventuelle skader som påføres på tak. Kabler fra tak og ned til leiligheter må føres så diskret som mulig og bør ikke skille seg vesentlig ut fra fargene på fasaden. Kablene kan monteres skjult i en hatteprofil i samme farge som vegg. (Dette skal godkjennes av styret)

14.3 Det tillates **ikke** fastmonterte parabolantenne på balkong. Antenner skal **ikke** festes fysisk til bygningskroppen. Antenner på balkonger skal være tilbaketrukket så mye som mulig og monteres på et frittstående stativ. Paraboltallerkenen må ikke være synlig mer enn maksimalt 1/3 del over balkongrekkverket.

Vedtekter

For Øvre Furuset borettslag org nr. 952283200 vedtatt på generalforsamling den 16.05.2006, 28.05.2013, 25.05.2022 og 17.03.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Øvre Furuset borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i OBOS 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 OBOS, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en 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. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Andel nr. 64, 97, 124, 150, 162, 174 kan allikevel overdras til personer som selv er eller som har i sin husstand person som selv er eller som har i sin husstand person som er, så bevegelseshemmed at familien har behov for leilighet som er spesialinnredet for bevegelseshemmede.

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

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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.

(7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller 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 OBOS – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i OBOS 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 i en avis som er vanlig lest på stedet, på OBOSs 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 i 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.

3-5 Spesialleiligheter
For spesialleiligheter med andels nr. 64 – 97 – 124 – 150 – 162 – 174 gjelder følgende særregler.:

(1) Det settes som vilkår for å bli eier av andeler knyttet til spesialleiligheter for bevegelseshemmede i borettslaget at eieren selv eller et medlem av hans husstand er så bevegelseshemmet at familien har behov for leilighet som er spesialinnredet for bevegelseshemmede.

Dersom det bevegelseshemmede husstandsmedlem dør eller fraflytter spesialleiligheten og ingen av de øvrige husstandsmedlemmer tilfredsstiller vilkårene for å bebo leiligheten, kan Oslo Kommune, på vegne av personer som oppfyller vilkårene for å erverve andelen kreve å overta andelen mot å stille annen tilfredstillende leilighet til disposisjon for vedkommende husstand som må
fraflytte.

(2)Ved enhver overdragelse av spesialleilighet, må erververen av andelen godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjennelse dersom overdragelsen er i strid med vedtektene eller bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av Husbanken.

(3). Dersom en andel til en spesialleilighet ønskes overdratt, har Oslo Kommune i samråd med Oslo og Akershus krets av Norges Handikapforbund forkjøpsrett.
Forkjøpsretten kan bare utøves på vegne av personer som etter nærværende paragraf, punkt3-5 (1) 1. ledd, kan erverve andel i laget.

Dersom kommunen ikke ønsker å benytte forkjøpsretten, kan andelen overdras til en annen person som tilfredsstiller vilkårene for å bo i spesialleiligheten og som godkjennes av styret, jfr.punkt 2-2(3)

(4) Overlating av bruk av spesialleiligheten, er ikke tillatt uten styrets samtykke.
Spesialleilighetene kan bare leies ut til personer som oppfyller vilkårene for å erverve andel etter punkt 3-5 (1)1. ledd, Oslo Kommune har forleierett til

spesialleilighetene. Bestemmelsene i punkt 3-5 (3) om forkjøpsrett, gis så langt de passer tilsvarende anvendelse for forleieretten.

(5) Innehaverne av spesialleilighetene har ikke opprykksrett etter vedtektenes punkt3-1 til en vanlig, ikke spesial innredet leilighet så lenge den (de) bevegelseshemmede lever. Derimot kan de gjøre gjeldende opprykksrett på samme vilkår som andre andelseiere dersom den (de) bevegelseshemmede skulle avgå ved døden.

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 kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne 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. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom 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 uten godkjenning.

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

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbudet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

(6) Andelseiere som overlater bruk av leiligheten skal melde skriftlig i alle tilfeller til styret oversikt over personer som skal bo i enheten. Alle øvrige punkter om overlating av bruk gjelder fortsatt. Det skal søkes til styret om overlating av bruk der det er krav om søknad.

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 private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(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 verandaer, balkonger og lignende.

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

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

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

(7) 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/tidligere andelseiere.

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, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
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 betales forskuddsvis hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget 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 likevel kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av OBOS.

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 4 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.

(4)
Ved valg av styremedlemmer skal andelseiere og beboere i borettslaget ha fortrinnsrett. For å bekrefte bostedsadresse må gyldig dokumentasjon fremvises ved innlogging på en offentlig portal (skattetaten/altinn). Denne endringen trer i kraft umiddelbart etter vedtak.

Begrunnelse:

Formålet med endringen er å sikre at styret består av personer med tilknytning til borettslaget og dets interesser. Kravet om dokumentasjon gjennom en offentlig portal sikrer en transparent og pålitelig prosess

Styrets innstilling
Forslaget har vært oppe tidligere og har ikke fått flertall. Styre har ingen innvendinger. Styret er opptatt av at
det kommer kompetente personer og som kan stille opp til styreoppgaver.

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 som borettslaget eier
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
(1) 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 OBOS.

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

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

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

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

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en 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 som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(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

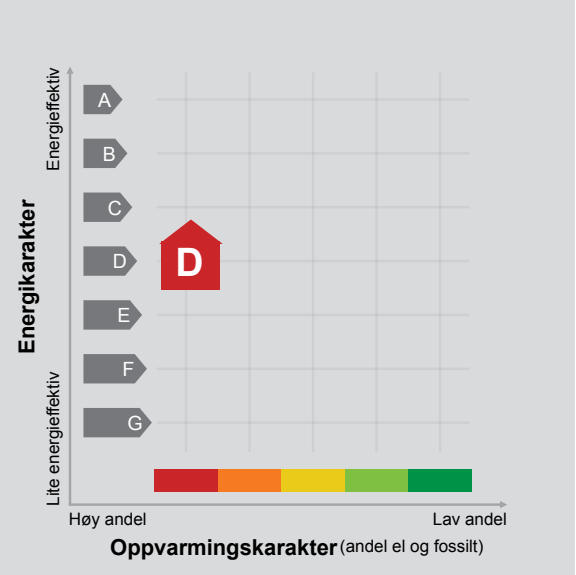
11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(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.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester ØVRE FURUSET BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	1052
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	105
Bruksnummer	501
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80805071
Merkenummer	Energiattest-2025-216924
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.

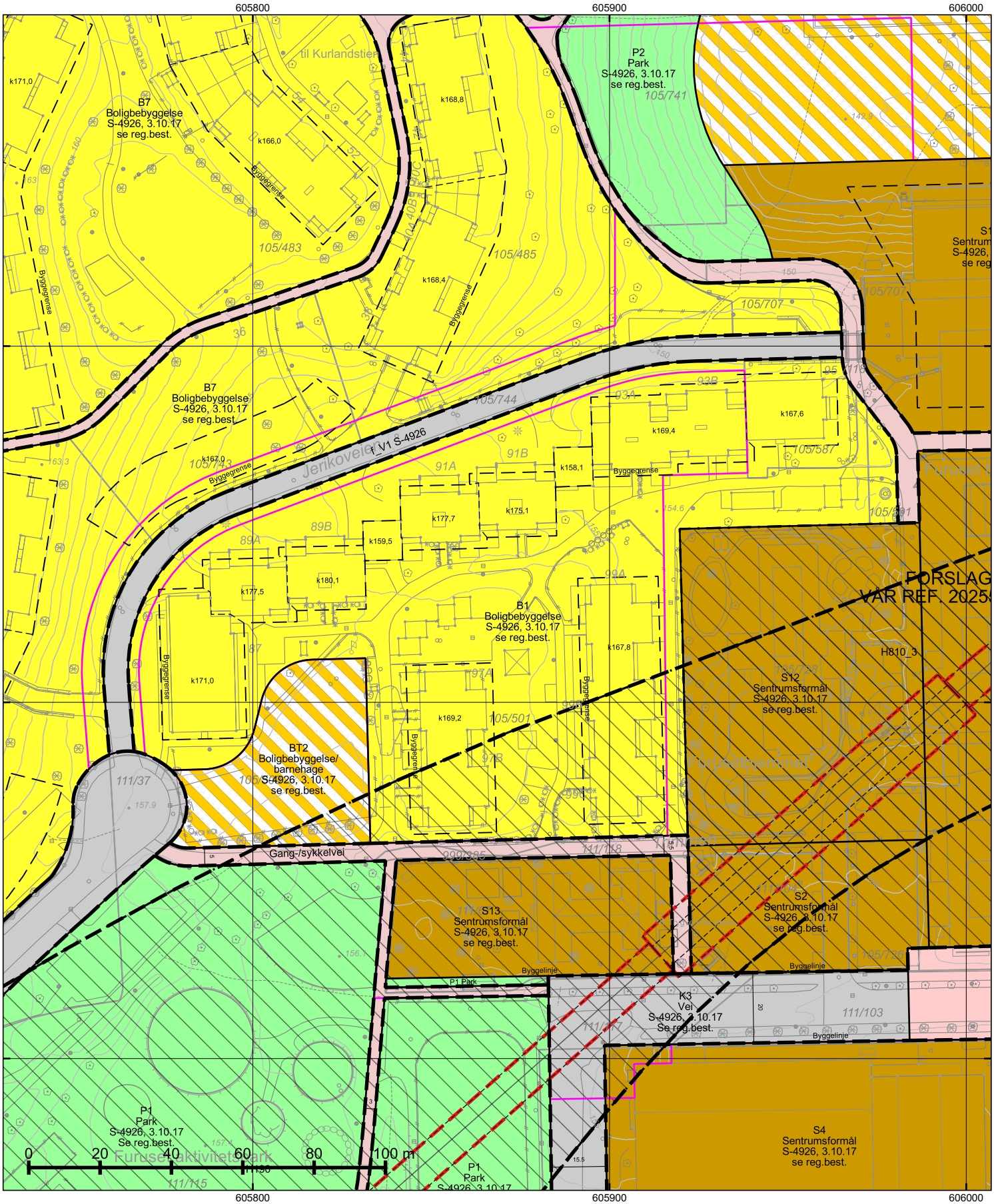
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.07.2026
Bruker: FME
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
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160722/ 86536812
Adresse: Jerikoveien 99
Gnr/Bnr: 105/501
Deres ref.:
Kommentar:

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

1 **Eiendommens adresse**

Jerikoveien 99B, 1052 OSLO ✎ Endre

2 **Boligen**

Leilighet, Opprinnelig byggeår 1980, Boligens areal (P-ROM eller BOA) 64

✎ Endre

3 **Eierandel**

Sekundærbolig, Min eierandel er 100% ✎ Endre

Formuesverdi sekundærbolig

Beregnet markedsverdi: 4 400 803 kroner

Din andel av boligens beregnede formuesverdi:

4 400 803 kroner

1 **Eiendommens adresse**

Jerikoveien 99B, 1052 OSLO ✎ Endre

2 **Boligen**

Leilighet, Opprinnelig byggeår 1980, Boligens areal (P-ROM eller BOA) 64

✎ Endre

3 **Eierandel**

Primærbolig, Min eierandel er 100% ✎ Endre

Formuesverdi primærbolig

Beregnet markedsverdi: 4 400 803 kroner

Din andel av boligens beregnede formuesverdi:

1 100 201 kroner

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted 105/2 + 111/36 Bl. 420 Furuset felt D 4	Journalnr 76/1199	Tegn nr 1-2-3-4-5-
Arbeidets art Boligblokk	Innlevert 12.4.76	
Bygningens art		
Byggherre Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1		
Arkitekter Ark.ene. Klippgen, Holm og Halvorsen, Oscarsgt. 19, Oslo 3		

Oslo den, **11. august 1976** **EB/LH**

Søknad om byggetillatelse med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til byplankontorets påtegning av 10.6.76 på kartet og til helserådets og brannvesenets uttalelser av henholdsvis 23.6- og 23.7.76. Kfr. vedlagte gjenparter. De stilte betingelser må følges. Det må redegjøres for konstruksjoner og ventilasjon. Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet. Full elektrisk oppvarming kan godkjennes på bygningsrådets generelle betingelser, kfr. bygningssjefens sirkulære nr. 5/67 som vedlegges.
Endelig sokkelhøyde og terrenguteforing godkjennes på stedet av vår overingeniør. Terrenget må planeres slik at det ikke blir til skade eller ulempe for naboer. Utomhusplan (grøntanlegg) for den ubebygde del av tomten må sendes inn (kfr. vedtektens § 69). I de leilighetene der det ikke er dør mellom entré og oppholdsrom må bestemmelsene i forskriftenes kap. 53:3 spesielt iakttas. Lydisolasjonen mellom trapperom og oppholdsrom skal være 49 dB. Redegjørelse må sendes inn. Det må på fasadetegningen redegjøres for seksjonering av ytterkledning i samsvar med departementets rundskriv H/17/73 av 2. april 1973.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [X] F. ventilasjonsanlegget være godkjent. **før 1.etg. dekke støpes.**
- [X] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.
- [ ] L.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid og oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad
bm. **Erling Bakke**

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl. 12.00—14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Arkitektene Klippgen -
Holm - Halvorsen
Oscars gate 19

OSLO 3.

22. februar 1977

Overarkitekt Bakke

EH/LH 76/1199

Gnr. 105, bnr. 2 +
gnr. 111, bnr. 36, Furuset felt D 4.
Boligblokk nr. 420.
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 6, 7 og 8 samt brev av 15.2.77 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Det forutsettes at forskriftenes krav til lydisolasjon er fulgt.

Tidligere approberte tegninger , våre stempel-nr. 1, 4 og 5 utgår og så makuleres.

Oslo bygningskontroll

Erling Bakke

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 OSLO 3 ☎ 46 60 60

KA/TB

KOPI

Oslo, den 5.8.1983

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 105 bnr. 501 Jerikoveien 99 a-b-c

Journalnr.
76/1199

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
15.2.1983

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1

Byggemelder
Ark.ene Klippgen, Holm og Halvorsen, Oscarsgt. 19, Oslo 3

Ansvarshavende
Ingeniør Andreas Sandmæl, Økernveien 9, 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

.....
Ekspedient

Kristian 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.

Sk. c 15. ANDVORD. 4956.

Byggherre

Byggherre

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Infinita	Oppdragsnr.	174260046
Addresse	Jerikoveien 99 B		
Postnr.	1052	Sted	OSLO
Selgers navn	Tosheeba Rasool		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rørdelen: skifte av hovedstoppekranen i badet for kaldtvann og varmtvann. Skiftet ut gammelt kobberrør med nytt synlig rørføring av kaldt- og varmtvann. Bytting av all utstyr: bytting av dusjkabinett, toalett og servant. Nytt opplegg for vaskemaskin.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Utført av en rørlegger.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Gamle stikkontakter ble byttet ut med nye og all elektrisk nettverk er nytt inne på badet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Venter på elektriker han er på ferie.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det var gjennom borettslaget, og før jeg kjøpte leiligheten.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Gjennom borettslag/sameie

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytte av sikring i sikringskapet og all elektrisk nettverk er nytt i leiligheten.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

elektriker gir de snart, han er på ferie.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Takstmann

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Nei

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Bygget et ekstra soverom i stuen. All gulv i leiligheten er byttet ut til nytt i overgangen 2022/2023. Vegger og tak i alle rom er sparklet og malt helt på nytt. Boden er gjort om til et garderobeskap som er tilknyttet hovedsoverommet.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Borettslaget har byttet fasader utvendige og vinduer og dører. Dette ble gjort før jeg kjøpte leiligheten i august 2022.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

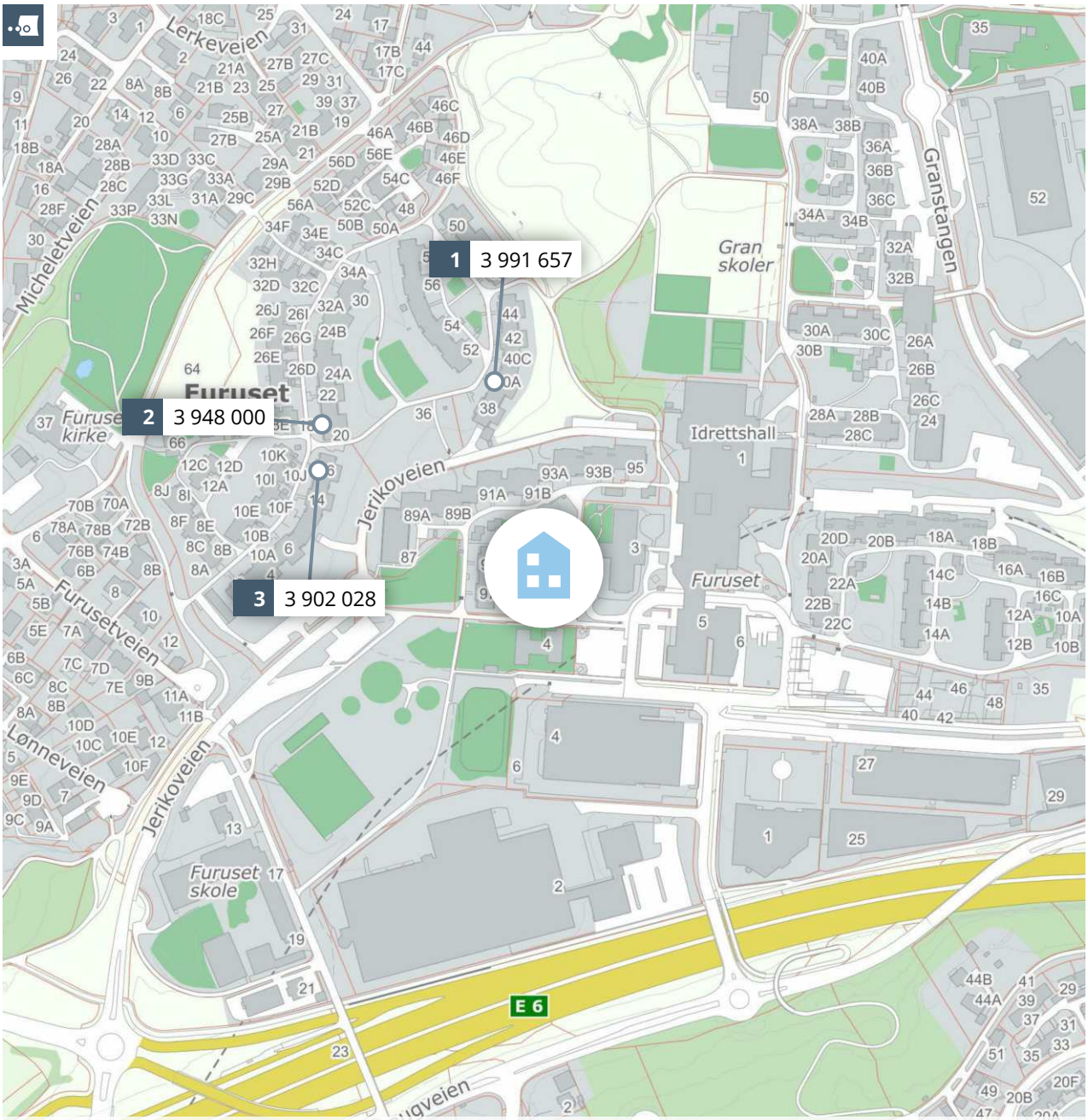
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 30.07.2026

Signert av *Tosheeba Rasool*

Initialer selger:
T R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

JERIKOVEIEN 99 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Infinita den 31.07.2026

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: Bent W. Johansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jerikoveien 99 B, 1052 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1980

GNR 105 BNR 501 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS VESTRE FURUSET

Verdivurdert til

3 700 000

385 391	4 085 391	68 090
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	60 m²	3 m²	4 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1980

Fellesutgifter	5 880
Formue	-
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kurlandstien 40 A 60 m² 1978 3. etg 2 sov				05.06.2026	3 890 000	**3 890 000**	101 657	3 991 657	**66 528**
2	Kurlandstien 20 60 m² 1978 2. etg 2 sov				31.01.2025	3 200 000	**3 840 000**	108 000	3 948 000	**65 800**
3	Kurlandstien 16 60 m² 1979 3. etg 2 sov				24.04.2026	3 500 000	**3 800 000**	102 028	3 902 028	**65 034**

Velkommen til Jerikoveien 99 B – en pen og innbydende 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet!

Her bor du i rolige og grønne omgivelser, med umiddelbar nærhet til både Østmarka, kollektivtransport og daglige servicetilbud. Området byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt, samtidig som du har enkel adkomst til Oslo sentrum.

Innvendig fremstår boligen lys og trivelig med moderne fargetoner og en funksjonell planløsning. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, og har god plass til både sofakrok og spiseplass. Kjøkkenet ble modernisert i 2023 og har praktiske løsninger med god skap- og benkeplass. Badet ble overflateoppusset i 2022. Videre er det to soverom med god plass til seng og oppbevaringsløsninger.

Leiligheten er arealeffektiv og har gode oppbevaringsmuligheter både inne i leiligheten og i tilhørende kjellerbod. Dette er en flott bolig som passer godt for både førstegangskjøpere, par og små familier.

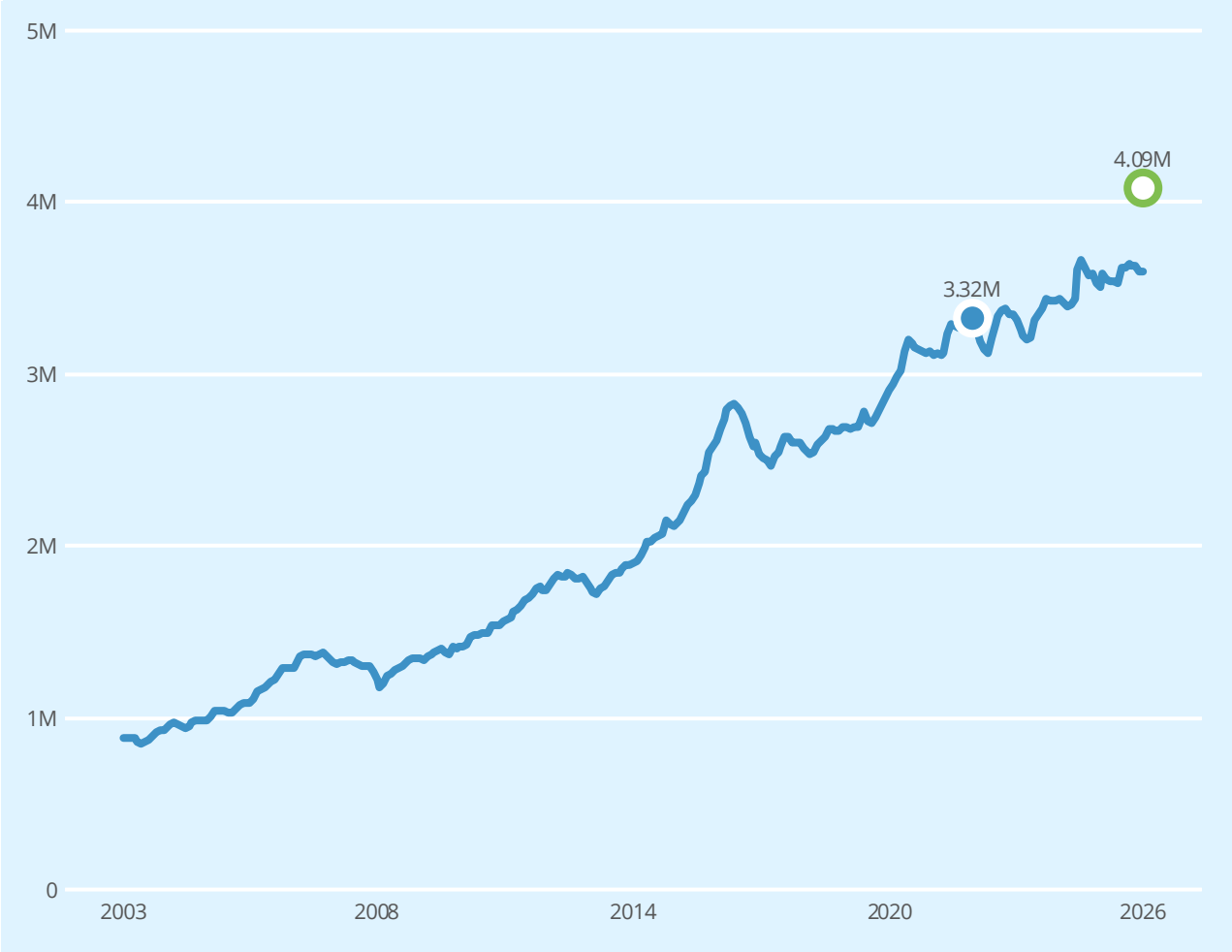
Velkommen!

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+5 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.08.2022	22.08.2022	26.10.2022	2 500 000	3 000 000	324 000	3 324 000	13

13 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen er vurdert ut ifra standard og område

Leiligheter til salgs i VESTRE FURUSET grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

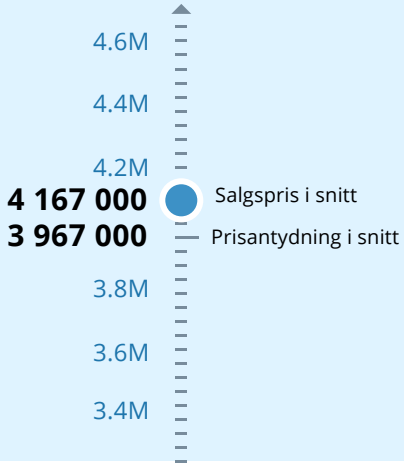


Annonsene har i snitt ligget ute i

47
dager

Leiligheter solgt i VESTRE FURUSET grunnkrets siste 9 mnd

13
leiligheter solgt

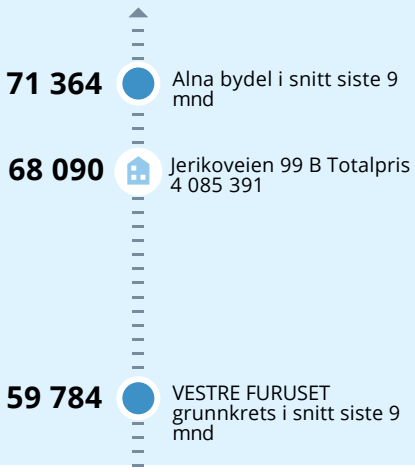


Solgt i snitt i løpet av

24
dager

for 6.3% 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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Jerikoveien 99 B, 1052 Oslo
Gnr. 105, Bnr. 501, andelsnr. 130 i ØVRE FURUSET BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
174260046

Meglerforetak: PrivatMegleren Infinita

Saksbehandler: Bent W. Johansen

Telefon / Mobil: 22 76 24 44 / 977 71 728

E-post: bent.johansen@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.
