PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

RÅDYRVEIEN 3 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Husordensregler og vedtekter

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Rådyrveien 3 A
0595 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet over 2-plan
Byggeår:	1954
BRA:	87 m^2
BRA-i:	84 m^2
Rapportdato:	23.9.2026 (Gyldig til 23.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	15	1	2

Trond-Robert Wilhelmsen
Tømrermester/Takstmann
Takst øst AS

rw@takstost.no
92035224

Rådyrveien 3 A
0595 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	TG-3: manglende brannplate under/foran ildstedet/TG-2: teglsteinspipen er helt eller delvis innkledd.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Elde/slitasje.
Vinduer og dører	Alder/værslitte karmer og overflater med behov for vedlikehold.
Etasjeskille og gulv på grunn	Knirk/skjevheter/ujevnheter.
Kjøkken - Avtrekk	Kullfilter.
Avløpsrør	Støpejernsrør fra byggeår har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
Vannledninger	Kobberrør inne i rørkasse på bad/vaskerom har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
Varmtvannsbereder	Berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon/manglende lekkasjesikring av bereder.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Overflate vegg/himling	Silikonfuger i dusjsone med svertesopp.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Overflate gulv	Dusjvegger danner en sperre mot sluk. Dler av fall på gulv mot sluk utenfor dusjsonen er ikke tilfredsstillende/risiko for at lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Sanitærutstyr	Flere mindre skader i overflate tilknyttet servant/sisternekasse med manglende lekkasjesikring, samt manglende dokumentasjon for tettesjikt.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Ventilasjon	Luftmengde vurdert å være for liten.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Dokumentasjon	Dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig.
Gulv	Flere laminatskjøter med knirk, samt har svellet i entrè/gang/tregulv i bod med bruksslitasje.
Innvendige dører	Skyvedør og dør til bod med bruksslitasje/baderomsdør har svellet i nedkant på innside.
Utvendig solavskjerming	Markiser med værslitasje.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	Manglende mulighet for kontroll av bygningsdel.
Skadedyr og fuktkrevende insekter	Bygningsdelen er ikke nærmere undersøkt utover visuell kontroll, og tilstandsgrad er derfor ikke satt.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Deler av leiligheten er ombygd fra opprinnelig planløsning. Baderommet har blitt utvidet i senere år.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverk ved trapp har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder for store åpninger mellom spiler og manglende håndløpere.

Avvikene medfører økt risiko for fallulykker, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til åpninger og håndløper. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.9.2026

Rapportdato
23.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Stein Robin Syse Waldenstrøm** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Benedicte Storvik Nordhagen** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 16.09.2026.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond-Robert Wilhelmsen**
Firma: **Takst øst AS**
Tittel: **Tømrermester/Takstmann**
Profesjonsansvarsforsikring: **Gjensidige**
Telefon: **92035224**
Epost: **rw@takstost.no**
Adresse: **Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Rådyrveien 3 A, 0595 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	89	Bruksnr:	13	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	86	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1954** - Iflg. EDR.
Boligtype: **Leilighet over 2-plan**

Generell beskrivelse av boligen:
Betongkonstruksjon med innfelte fasader i trebindingsverk. Fasader med tegl, liggende og stående kledning. Pulttak i treverk tekket med papp. Renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer og balkongdører med isolerglass og trekarmer. Felles trappegang med betongtrapp.

Tomtestørrelse: 18910.7 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**42**	**42** Stue og 2 soverom. (Takhøyde ca. 217-267 cm).	**0**	**0**	**0**
3. etasje	**42**	**42** Entrè/gang, soverom, bad/vaskerom, kjøkken og bod.	**0**	**0**	**9**
Kjeller	**3**	**0**	**3** Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**87**	**84**	**3**	**0**	**9**

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 3,4 m2 (nr. 14). Boden ble påvist av eier og er tatt med i BRA-e.

Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne bod tilhører borettslagets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte andelseier. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-2

Type	**Balkong**

Balkong utført med støpt dekke, forankret til bygning. Rekkverk i aluminium. Dekke oppforet med tregulv.
Størrelse: 8,6 m².

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Ukjent årstall.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har en balkong på 8,6 m² utført med støpt dekke forankret til bygningen, med rekkverk i aluminium og dekke oppforet med tregulv. Balkongen ligger ikke over innvendige rom og er ikke tekket. Det er registrert at det er gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår, men årstall er ukjent. Det ble ikke observert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Finert ytterdør med sikkerhetslås og kodelås.
Vinduer og balkongdør med 2-lags glass og trekarmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vinduer og dører er datert 1999.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Vinduer og balkongdør har trekarmer med 2-lags isolerglass og er ifølge datering skiftet i 1999. Ytterdør er en finert dør med sikkerhetslås og kodelås. Det er påvist værslitte karmer/overflater på vinduer og dører. Vinduene og dørene har en alder og slitasje som tilsier at det må påregnes vedlikehold, og over tid vil utskiftning bli aktuelt. Uten oppfølgende vedlikehold av karmer og overflater kan tilstanden forverres og gi risiko for fukt- og råteskader.
TG-2 gis grunnet værslitasje og alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

6.3 Takkonstruksjon og loft TG-IU

Type konstruksjon	**Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)**

Pulttak i treverk.

Utvendig inspeksjon	**Ikke inspisert**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Ikke kontrollert**

Det har ikke vært mulig å kontrollere lufting av takkonstruksjonen, da konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Forholdet er derfor ikke vurdert.

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering **TG-IU**

Takkonstruksjonen består av et pulttak i treverk utført som lukket konstruksjon uten tilgjengelig loft. Konstruksjonen er derfor ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon, og lufting/ventilering av takkonstruksjonen har ikke latt seg kontrollere. Det er ikke registrert tegn til svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger, og det er ikke observert spor etter fukt, kondens eller skadedyr på tilgjengelige overflater. Ettersom konstruksjonen er lukket, foreligger det en usikkerhet knyttet til skjulte forhold som ikke har kunnet avklares ved befaringen.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Type	**Betongdekke, Trebjelkelag**

Etasjeskille er utført i trebjelkelag og støpt betong.

Resultat skjevhetsmåling

Etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Knirk, skjevheter og ujevnheter ble registrert.
4. etg.: lokalt avvik er målt opp til 11 mm. Totalt avvik er målt opp til 18 mm.
3. etg.: lokalt avvik er målt opp til 25 mm. Totalt avvik er målt opp til 35 mm.

Oppsummering TG-2

Etasjeskillene er utført i trebjelkelag og støpt betong, og fremstår i normal forventet stand ut fra visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen, men det er påvist knirk, skjevheter og ujevnheter. I 4. etasje er det målt lokalt avvik på inntil 11 mm og totalt avvik på inntil 18 mm, mens det i 3. etasje er målt lokalt avvik på inntil 25 mm og totalt avvik på inntil 32 mm. Skjevhetene medfører hovedsakelig en estetisk og bruksmessig ulempe, og det må påregnes tiltak dersom en jevnere gulvflate ønskes.
Oppgitte skjevheter gis TG-1 og TG-2. Knirk gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-3

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Ja**
Er det åpenbare avvik fra tilsynsrapport?	**Ja**

Brann- og redningsetaten utførte tilsyn 10.09.2026 uten å avdekke avvik.

Takstmann observerte/registrerte avvik på befaringsdagen som er kommentert under oppsummering.

Type pipe	**Teglsteinspipe**
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	**Ja**

Pipeløp i 4. etg. er innkledd med gips.

Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende brannplate under/foran ildstedet.

Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering TG-3

Brann- og redningsetaten utførte tilsyn 10.09.2026 uten å avdekke avvik, men på befaringsdagen ble det registrert at avstanden mellom ildsted og brennbart materiale er for liten. For liten avstand til brennbart materiale gir økt brannfare, og forholdet gis tilstandsgrad 3 og må utbedres. Pipeløpet i 4. etasje er innkledd med gips, noe som gis tilstandsgrad 2. Videre kontroll og utbedring anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montering av ubrennbar plate med tilstrekkelig utstrekning under/foran ildsted.
Det anbefales å fjerne innkledning eller tildekking slik at pipevanger blir tilgjengelige for inspeksjon.

Det anbefales gjennomføring av ny kontroll av feievesenet.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

6.6 Kjøkken

TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, hetteventilator, plater over benk, belysning under overskap, vinhyller, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, integrert mikro, stekeovn og induksjon platetopp. 1 front med glass.

Tidligere prospekt opplyser at kjøkkeninnredningen ble oppgradert i perioden 2015/2016, hvor det ble utført overflateoppussing som malte fronter, skiftet benkeplate, skiftet blandebatteri og kum samt montert nytt kjøkkenskap med ny platetopp, stekeovn og mikro. Oppvaskmaskin fra 2024.

Kjøkkeninnredning med med noe bruksslitasje. Ukjent alder.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning TG-1

Kjøkkenet har innredning med malte, profilerte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, hetteventilator, integrerte hvitevarer og induksjonstopp. Ifølge tidligere prospekt ble innredningen oppgradert i perioden 2015/2016 med blant annet malte fronter, ny benkeplate, nytt blandebatteri og kum, nye skap samt platetopp, stekeovn og mikro. Oppvaskmaskin er fra 2024. Det ble ikke påvist fukt eller skader rundt vask, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning. Kjøkkeninnredning med med noe bruksslitasje.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk TG-2

Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet.
Oppgitt avvik gis TG-2.

6.7 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**

Deler av leiligheten er ombygd fra opprinnelig planløsning. Baderommet har blitt utvidet i senere år.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Rekkverk ved trapp har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder for store åpninger mellom spiler og manglende håndløpere.

Avvikene medfører økt risiko for fallulykker, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til åpninger og håndløper. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.8 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Baderommet ble pusset opp i 2017.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Støpejernsrør fra byggeår med adkomst via luke i rørkasse på bad/vaskerom har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.	

Oppsummering **TG-2**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse.
Avløpsanlegget består av avløpsrør i plast og støpejern. Baderommet ble pusset opp i 2017. Ved kontroll ble det ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested. Lufting av avløpsanlegget over tak er ikke kontrollert, da bygget har flere boenheter. Det bemerkes at støpejernsrør fra byggeår, med adkomst via luke i rørkasse på bad/vaskerom, har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
Støpejernsrør fra byggeår gis TG-2 grunnet alder. Installasjoner fra 2017 gis TG-1 grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Støpejernsrør fra byggeår er modent for utskifting/rehabilitering. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig med utskiftinger.

6.9 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Baderommet ble pusset opp i 2017.	
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Adkomst til fordelerskap bak vaskemaskin på bad/vaskerom.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Fordelerskap mangler utvendig ramme.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Deler av kobberrør inne i rørkasse på bad/vaskerom har nådd en alder som gir usikker funksjon.

Oppsummering **TG-2**

Vanninstallasjonen består av kobberrør og plastrør i rør-i-rør-system. Baderommet ble pusset opp i 2017. Det er montert fordelerskap med adkomst bak vaskemaskin, men skapet mangler utvendig ramme. Kobberrør inne i rørkasse har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det ble ikke registrert redusert vanntrykk ved samtidig tapping, og stoppekranen fungerte tilfredsstillende. Eldre kobberrør vil kunne få redusert funksjon og behov for utskifting på sikt. Kobberrørene gis TG-2 på grunn av alder og usikker gjenværende brukstid. Vanninstallasjoner fra 2017 gis TG-1 grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte vannledninger.

6.10 Elektrisk

Beskrivelse

Automatsikringer.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Ifølge eier løses ikke sikringene ofte ut, og det har ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Det ble ikke registrert utette kabelinnføringer, tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere eller elektrisk utstyr. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Selve installasjonene er ikke vurdert nærmere da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt; ved ønske om ytterligere gjennomgang anbefales en eltakst.

Utførte arbeider m/dokumentasjon:
2017 (dokumentasjon er datert 2024): rehabilitering av stue, soverom, entrè og bod. Fasttilkoblet VVB, montert nye stikkontakter under overskap (kjøkken) og stikk til kjøleskap, stekeovn og mikro. Rehabilitering av bad og sikringsskap.
2025: montert 6-veis stikkontakt på soverom. Montert dobbel stikk i bod. Montert lampe over spisebord.

6.11 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-IU

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-IU**

Det er ikke registrert spor etter mus, rotter eller andre skadedyr under befaringen, og eier har ikke opplyst om tidligere forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Bygningsdelen er ikke nærmere undersøkt utover visuell kontroll, og tilstandsgrad er derfor ikke satt.

6.12 Varmtvannsbereder — TG-2

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-2**

Varmtvannsbereder er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Størrelse og alder er ukjent.

For fullverdi kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning.

Manglende lekkasjesikring av bereder, samt manglende mulighet for inspeksjon gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montering av waterguard med lekkasjestopp.
Det bør etableres nødvendig inspeksjonsmulighet til varmtvannsberederen, slik at bereder, tilkoblinger og eventuell lekkasjesikring kan kontrolleres og vedlikeholdes.

6.13 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Oppsummering	TG-1
Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon.	

6.14 Våtrom: Bad/Vaskerom — TG-2

Generell beskrivelse

Bad/vaskerom med veggmontert toalett, dusjvegger/dør i herdet glass, opplegg for vaskemaskin, veggspeil med integrert belysning, baderomsinnredning med malte fronter og eik benkeplater med nedfelt servant.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Baderommet ble pusset opp i 2017.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis

Flislagte vegger.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Ja

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Beskrivelse:
Flere silikonfuger i dusjsone med svertesopp.

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2

Veggene på badet er flislagte. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og vindu/dør er ikke plassert i våtsone. Det er imidlertid påvist svertesopp i flere silikonfuger i dusjsonen. Silikonfuger regnes som vedlikeholdsobjekt, og manglende utbedring kan over tid gi svekket tetting og økt risiko for fuktinntrengning bak flisene. Fugene bør rengjøres og eventuelt skiftes ved behov.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av dårlige silikonfuger.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Ja**

Observerte avvik:

- Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk
- Deler av fall på gulv mot sluk utenfor dusjsonen er ikke tilfredsstillende. Risiko for at lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet har flisbelagt overflate. Det er ikke registrert riss eller sprekker i fuger, eller bom bak flis. Fallforhold mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende.

Det er imidlertid ikke tilfredsstillende fall på gulvet mot sluk utenfor dusjsonen. Dette medfører fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke ledes til sluk. Dusjvegger danner i tillegg en sperre mot sluk.

Det er risiko for at lekkasjevann kan trenge ut gjennom døråpningen som følge av manglende membranoppkant.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere opphøyd kant ved dørterskel. Inkl. påskjøting av membran.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**

Plastsluk.

Type tettesjikt	**Annet**

Synlig klemt mansjett i plastsluk. Det foreligger kun beskrivelse. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

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

Badet har plastsluk med synlig klemt mansjett, men det foreligger kun beskrivelse og dokumentasjon på tettesjiktet er ikke fremlagt. Sluk vurderes å ha tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og det er registrert tilstrekkelig høydeforskjell fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet med fare for fuktskade. Membranen vurderes ikke å ha nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader. Oppbygning av vegger er ukjent da dette ligger skjult i konstruksjonen.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Dusjvegger/dør i herdet glass. Veggspeil med integrert belysning.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Flere mindre skader i overflate tilknyttet servant.

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Badet har baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne, samt dusjvegger/dør i herdet glass og veggspeil med integrert belysning.
Flere mindre skader i overflate tilknyttet servant gis TG-2. Sisternekasse med manglende lekkasjesikring, samt manglende dokumentasjon for tettesjikt gis TG-2.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Luftmengde vurdert å være for liten

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Naturlig ventilasjon.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik på befaringsdagen.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling. Ved hulltakingen ble det ikke påvist fukt eller skader på befaringsdagen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger manglende dokumentasjon for våtrommet. Fravær av dokumentasjon på utført arbeid, materialbruk og eventuell fagmessig utførelse gjør at det ikke kan bekreftes hvorvidt badet er bygget i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til rommets tilstand og eventuelle skjulte feil.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten.

6.15 Gulv — TG-2

Beskrivelse

Overflater: tregulv, laminat og parkett.

Er det registrert avvik? **Ja**

Flere laminatskjøter med knirk, samt har svellet i entrè/gang. Tregulv i bod med bruksslitasje.

Oppsummering **TG-2**

Overflater i boligen består av tregulv, laminat og parkett. Det er registrert flere laminatskjøter med knirk, samt tegn til svelling i entré/gang. Tregulv i bod har bruksslitasje. Slike forhold skyldes normalt alder, bruk og fuktpåvirkning, og gir en tilstand som avviker fra det som forventes.
Oppgitte avvik gis TG-2. Gulv i øvrige rom gis TG-1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgraderinger må påregnes.

6.16 Vegger — TG-1

Beskrivelse

Overflater: malte flater og malt panel.

Er det registrert avvik? **Nei**

Oppsummering **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.17 Himlinger — TG-1

Beskrivelse

Overflater: malte flater og malt panel.

Er det registrert avvik? **Nei**

Oppsummering	TG-1
Overflater med normal elde og slitasje.	

6.18 Innvendige dører TG-2

Beskrivelse

Malte innerdører.
Skyvedør.

Er det registrert avvik? **Ja**

Skyvedør og dør til bod med bruksslitasje. Baderomsdør har svellet i nedkant på innside.

Oppsummering	TG-2
Innerdørene er malte, og det er i tillegg registrert en skyvedør. Ved befaringen ble det påvist bruksslitasje på skyvedøren og døren til boden, samt at baderomsdøren har svellet i nedkant på innsiden. Tilstanden vurderes til tilstandsgrad 2. Dersom forholdene ikke utbedres, kan svellingen på baderomsdøren utvikle seg videre og medføre redusert funksjon på dørbladet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgraderinger må påregnes.

6.19 Annet fast inventar TG-1

Beskrivelse

Garderobeskap.

Er det registrert avvik? **Nei**

Oppsummering	TG-1
Inventar med normal elde og slitasje.	

6.20 Elvarme

Beskrivelse

Gulvvarme i flere rom.
Panelovner.
Installasjonene er ikke funksjonstestet eller vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.21 Belysning

Beskrivelse

Downlights og spotlys.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.22 Utendørs

Beskrivelse

Utelys.
Utestrøm.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.23 Utvendig solavskjerming TG-2

Beskrivelse

Markiser.

Er det registrert avvik? **Ja**

Markiser med værslitasje.

Oppsummering **TG-2**

Det er montert markiser tilhørende leiligheten. Ved befaringen ble det registrert værslitasje på markisene. Slitasjen tilsier at markisene har begrenset gjenværende levetid, og det må påregnes vedlikehold eller utskifting.
Oppgitte avvik gis TG-2.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Primera	Oppdragsnr.	125260178
Addresse	Rådyrveien 3 A		
Postnr.	0595	Sted	OSLO
Selgers navn	Stein R S Waldenstrøm		
Selgers navn	Benedicte S Nordhagen		

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?

1.februar 2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år og 7mnd

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
S R
B S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

Totalrenovering av bad 2017/2018 av Elektriker Gruppen AS og komplett rørservice

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:

Oppsummering av badets rehabilitering

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt sluk og membran

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt sluk

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:

Elektrisk arbeid i forbindelse med rehabilitering av badet. Utført av Elektriker Gruppen AS.

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:

Samsvarsærklæring og risikovurdering for utført arbeid av Elektriker Gruppen AS. Samt bildedokumentasjon og informasjon om varmekablene, samt en sluttrapport.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

Beskrivelse:

Mangler ovnsplate som må på plass før eventuell bruk.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ble målt skjevheter i gulv, som er relativt vanlig i så gamle trebygg.

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:

Borettslag hadde oppussing av fasade, usikker på hvem som utførte arbeidet og når.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Borettslaget, usikkert firma.

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:

2018 - Rehabilitering av stue og 2 stk soverom i 2 etg, hovedsoverom, entre og bod.Kjøkken: fasttilkoblrt VVB, m.m.2025 - Montert 6 veis stikkontakt på soverom 2 etg nærmest trapp. Montert dobbel stikk ibod under trapp. Montert lampe over spisebord

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:

Samsvarserklæring og sluttrapport for utført arbeid.

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

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av 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

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

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

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?:

Ble lagt nytt laminatgulv på hovedsoverommet i 3.etg, og veggfornyer på vegg mot naboLagt gipsplater nedre del vegg spisestue

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

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

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato	16.09.2026
Signert av	*Stein R S Waldenstrøm*
Signert av	*Benedicte S Nordhagen*

Initialer selger:
S R
B S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Rådyrveien 3A

Nabolaget Veitvet hageby - vurdert av 99 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Veitvet skole (1-10 kl.) 609 elever, 41 klasser	6 min 0.5 km
Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 394 elever, 22 klasser	13 min 1 km
Linderud skole (1-10 kl.) 391 elever, 29 klasser	17 min 1.5 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 419 elever, 26 klasser	22 min 1.8 km
Bjerke videregående skole 464 elever	15 min 1.2 km
Kuben videregående skole	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Veitvet Linje 4, 5	7 min 0.5 km
Nedre Kalbakkvei Linje 25, 68, 126	8 min 0.6 km
Nyland stasjon Linje L1	18 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 11 km
Oslo Gardermoen	30 min

BARNEHAGER

Skrubbelund barnehage (1-5 år) 72 barn	3 min 0.2 km
Bever'n barnehage (3-5 år) 20 barn	4 min 0.3 km
Bredtvet barnehage (1-5 år) 48 barn	14 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Veitvet	5 min
Rema 1000 Veitvet	6 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Veitvet Senteret	5 min
Vitusapotek Veitvet	5 min
Linderud Vinmonopol	15 min

SPORT

Veitvet idrettsanlegg	4 min
Sletteløkka kunstgressbane	12 min
Fitness24Seven Veitvet	5 min
SATS Linderud	15 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

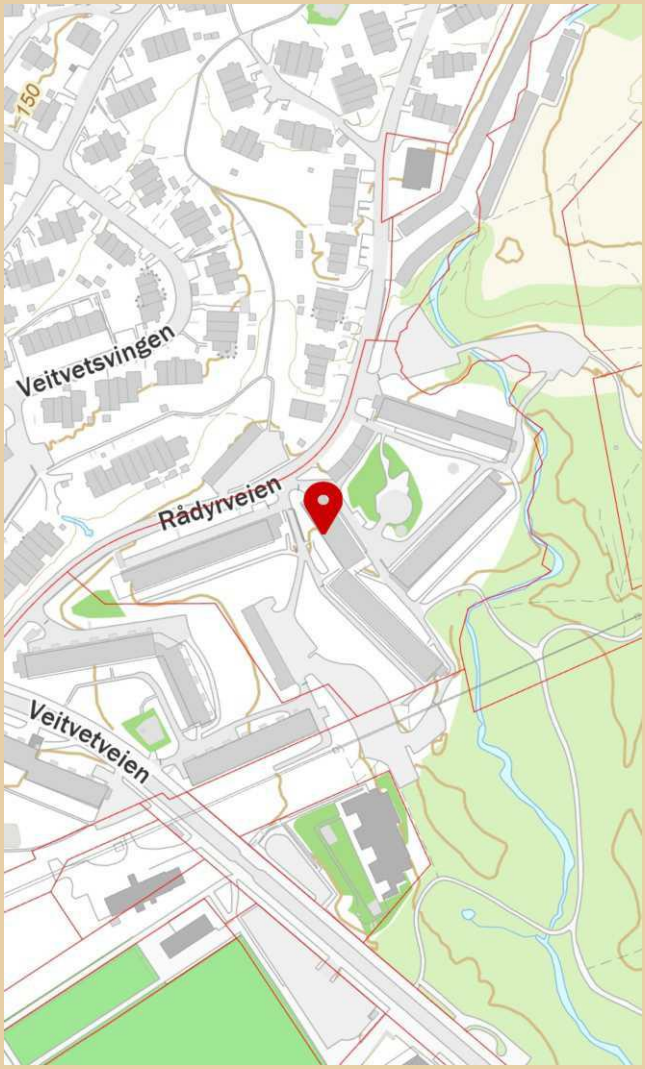
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

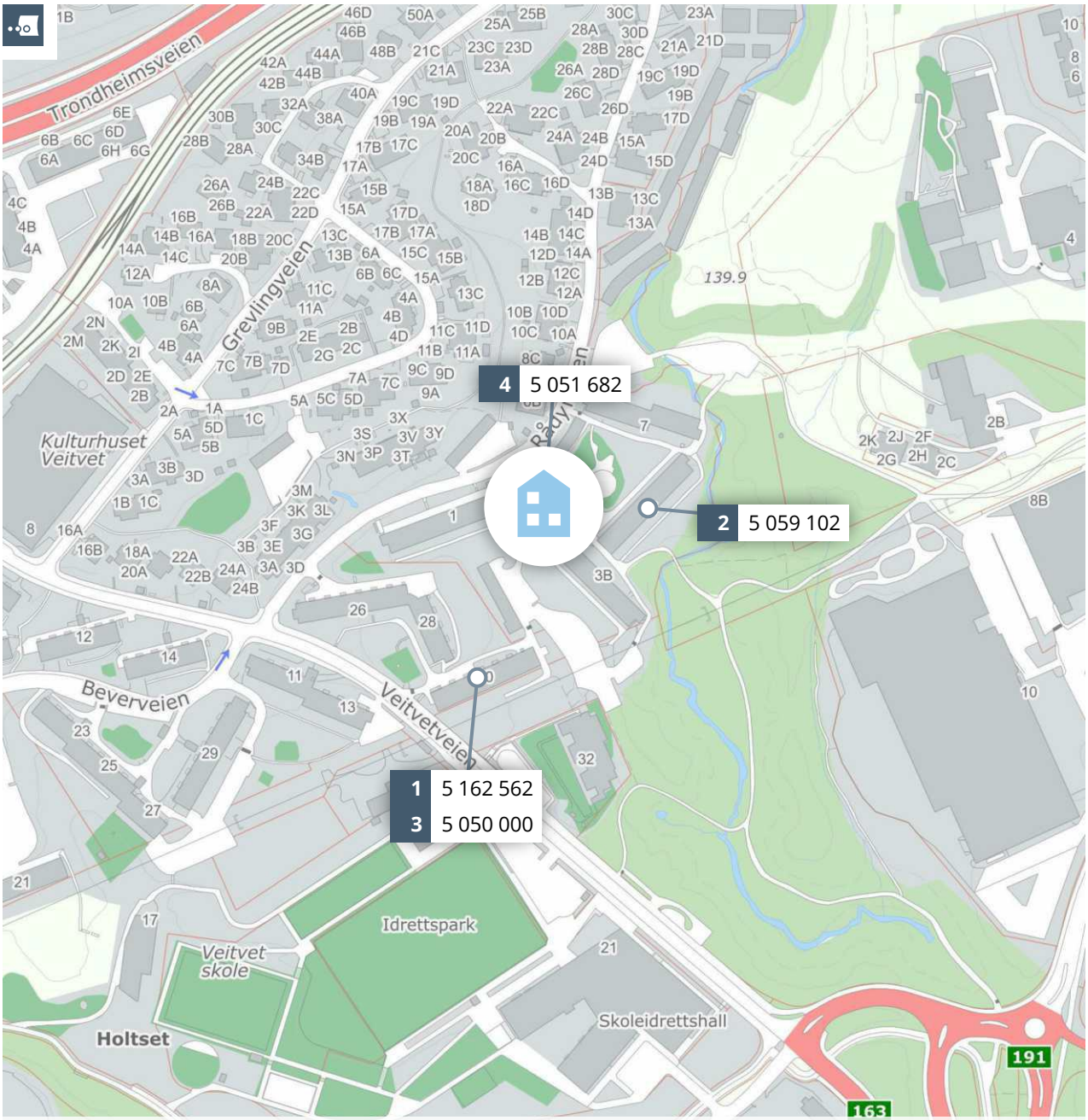
Støynivået
Lite støynivå 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Meglers verdivurdering

RÅDYRVEIEN 3 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 28.09.2026

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: Christer Fjeld .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rådyrveien 3 A, 0595 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1954

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

Verdivurdert til

4 500 000

93 222	4 593 222	54 681
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	84 m²	3 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						1954

Fellesutgifter	5 067
Formue	30 162
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Veitvetveien 30 84 m²	1956	3. etg	3 sov	01.09.2025	4 600 000	**4 600 000**	562 562	5 162 562	**61 459**
2	Rådyrveien 5 86 m²	1955	3. etg	3 sov	13.01.2025	4 400 000	**4 950 000**	109 102	5 059 102	**58 827**
3	Veitvetveien 30 84 m²	1955	2. etg	2 sov	04.02.2025	4 800 000	**4 870 000**	180 000	5 050 000	**60 119**
4	Rådyrveien 3 A 83 m²	1955	3. etg	3 sov	25.08.2025	4 900 000	**4 950 000**	101 682	5 051 682	**60 864**

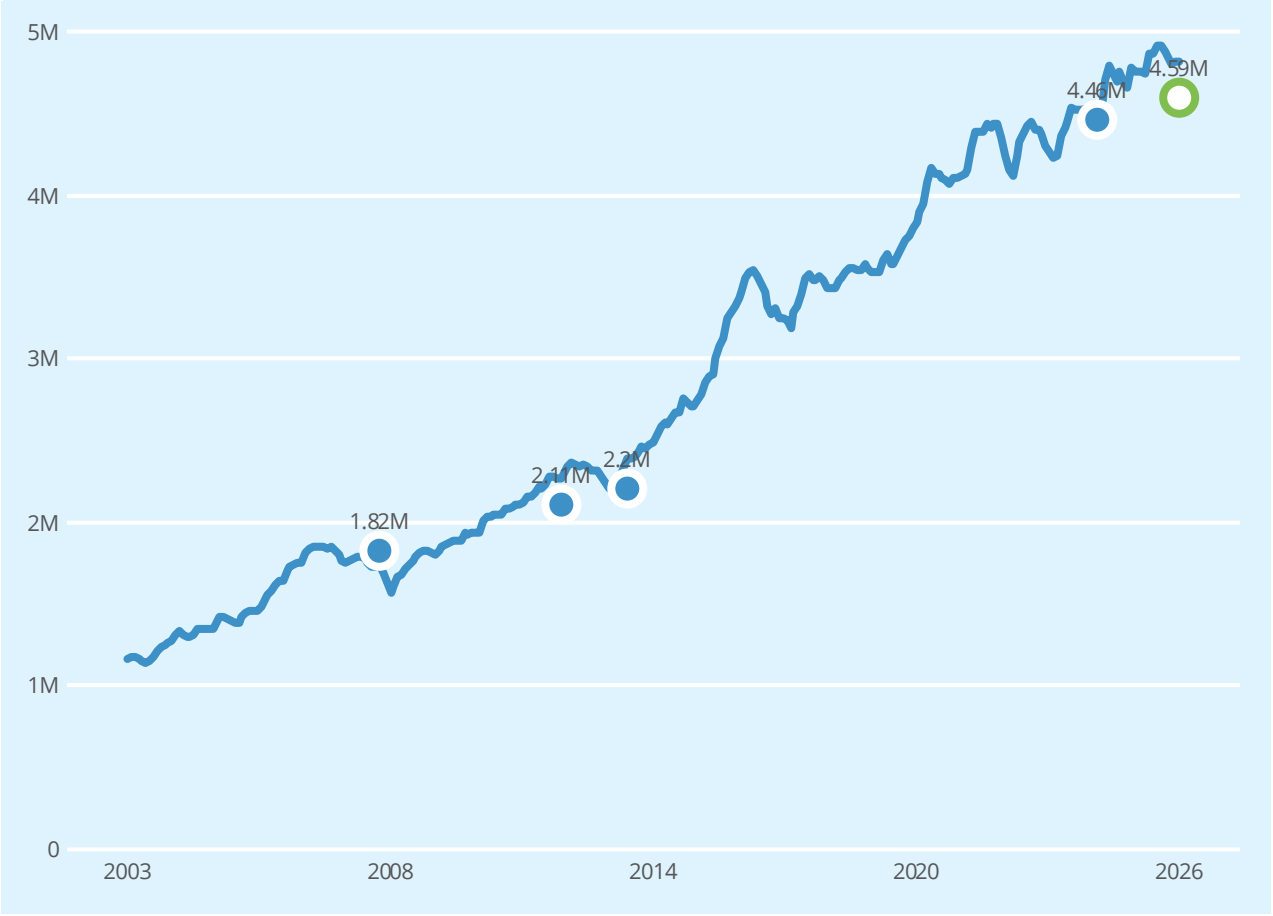
Rådyrveien 3A - Fin, lys og moderne 4- roms rekkehusleilighet med en lun og god standard på alt av innredning og overflater. Svært gode solforhold i rolige omgivelser kan nytes fra boligens balkong med hyggelig utsyn over et idyllisk og naturskjønt område. Beliggenheten er sentral med gangavstand til alt du trenger i hverdagen som t-bane, buss, skoler/barnehager og flere butikker. Hyggelig gårdsrom med pent opparbeidede fellesarealer med bl.a. grøntarealer og lekeapparater.

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



1
2
3
4
5
6
7

+6 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
19.11.2024	27.11.2024	03.02.2025	4 300 000	4 350 000	109 102	4 459 102
14.03.2014	08.04.2014	19.06.2014	2 050 000	2 100 000	100 932	2 200 932
08.10.2012	17.10.2012	07.11.2012	1 850 000	2 000 000	109 300	2 109 300
08.08.2008	03.09.2008	01.10.2008	1 650 000	1 700 000	121 162	1 821 162

Leiligheter til salgs i 595 OSLO nå

1
leiligheter til salgs

3.6M
3.5M
3 344 000 Prisantydning i snitt
3.2M
3.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
23
dager

Leiligheter solgt i 595 OSLO siste 9 mnd

12
leiligheter solgt

4.6M
4.4M
4 268 000 Salgspris i snitt
4 114 000 Prisantydning i snitt
4.0M
3.8M
3.6M

Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 3.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

86 984 Bjerke bydel i snitt siste 9 mnd

76 617 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

54 681 Rådyrveien 3 A Totalpris 4 593 222

Husordensregler for Rådyrveien Borettslag

03.04.2025

1 GENERELLE BESTEMMELSER

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

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

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

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

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

2 BOLIGEN

2.1 Boligen må ikke benyttes slik at det er til sjenanse for andre beboere. Mellom kl. 22.00 og 07.00 (søn- og helligdager kl. 09.00) skal det generelt være ro i leiligheten. Ved spesielle anledninger skal beboere i tilstøtende leiligheter forhåndsvarsles. Musikkanlegg og –instrumenter skal ikke benyttes på en slik måte at det er til sjenanse for andre beboere i samme tidsrom. Boring, hamring eller annet støyende arbeid (oppussing ol) skal ikke forekomme etter kl. 21.00 eller før kl 07.00 på hverdager og ikke på søn-og helligdager.

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

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

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

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

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

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

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

3 INNVENDIGE FELLESAREALER

3.1 GENERELT

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

3.2 SYKKELROM/BARNEVOGNROM/FELLESBODER

3.2.1 Sykkelrom skal kun benyttes til hensetting av sykler.

3.2.2 Det henvises til eget reglement for sykkelparkering og merking med årsoblater for dette, angitt som vedlegg 2 til disse husordensreglene

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

3.2.4 Gjenstander som hensettes uten styrets samtykke, kan fjernes uten forutgående varsel.

3.2.5 Dører til kjellere skal alltid holdes låst.

3.2.6 Barnevognrommet skal kun benyttes til barnevogner. Hensetting av andre ting, f.eks barneleker vil bli fjernet.

3.3 PRIVATE BODER

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

3.3.2 Det skal ikke hensettes private gjenstander utenfor de private bodene uten styrets samtykke. Overtredelse medfører at gjenstandene fjernes uten forutgående varsel.

3.4 TRAPPEOPPGANGER

3.4.1 Trappeoppganger skal ikke benyttes til hensettelse av private gjenstander.

4 UTVENDIGE FELLESAREALER

4.1 GENERELT

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

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

4.1.3 Skadeverk, tagging o.l. skal umiddelbart meldes til styret.

4.1.4 Det henstilles til beboerne å benytte søppelkassene i området for småavfall , slik at lagets utearealer fremstår som ordentlige og pene.

4.1.5 Det er strengt forbudt å legge ut mat til dyr og fugler på borettslagets område.

4.2 BILKJØRING OG PARKERING

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

4.2.2 Parkering er ikke tillatt på indre område, gangveier, lekeplass, eller grøntanlegg. Det henvises forøvrig til lagets parkeringsbestemmelser angitt som vedlegg 3 til disse husordensreglene

4.2.3 Sykler som hensettes utendørs, skal oppstilles i de oppsatte sykkelstativer.

4.4 LEKEPLASSER/OPPHOLDSPLASSER

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

4.4.2 Lek henvises til lekeapparatene eller til lekeplassen.

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

4.5 GRØNTOMRÅDER

4.5.1 Det påligger alle beboere om å vise hensyn til lagets beplantninger og grøntarealer slik at disse blir ivaretatt og ikke skadet.

4.6 AVFALLSOPPSAMLING

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

4.6.2 Alt husholdningsavfall skal kastes i avfallssiloene. Det er ikke tillatt å sette avfall fra seg utenfor siloene. Det er ikke tillatt å kaste brannfarlig avfall, maling eller annet spesialavfall i avfallssiloene. Alt avfall skal pakkes inn og poser skal knytes godt igjen, for å unngå tilgrising og lukt.

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

4.6.4 Det er kun papp og papir skal kastes i papircontainerne. Er disse fulle, kan restavfallsiloene benyttes.

4.6.5 Det er beboerens ansvar å sørge for borttransportering av alt annet enn husholdningsavfall.

5 BALKONGER, FORHAGER OG FASADER

5.1 GENERELT

5.1.1 Det er ikke tillat og montere sesongbetonte pyntelys som blinker med sterk karakter.

5.2 GANGBALKONGER

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

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

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

5.2.4 Salt til tining skal kun benyttes av vaktmestertjenesten.

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

5.3 FORHAGER

5.3.1 Forhager skal stelles.

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

5.3.3 Grilling med kullgrill og elektrisk grill i forhagene er ikke tillatt. Gassgrill kan benyttes, men det påligger beboeren og medlemmer av dennes husstand å ta hensyn til at lukt og matos kan virke sjenerende for naboer. Alt utstyr skal brukes med største aktsomhet for brannfare.

5.4 OPPHOLDSBALKONGER

5.4.1 Grilling med kullgrill og elektrisk grill på oppholdsbalkongene er ikke tillatt. Gassgrill kan benyttes, men det påligger beboeren og medlemmer av dennes husstand å ta hensyn til at lukt og matos kan virke sjenerende for naboer. Alt utstyr skal brukes med største aktsomhet for brannfare.

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

5.4.3 Oppholdsbalkongene skal ikke benyttes til sjenerende lagring som synes over rekkverket.

5.4.4 Oppholdsbalkonger skal holdes fri for snø om vinteren, og ellers holdes ryddig slik at funksjonen som rømningsvei opprettholdes.

5.4.5 Tørking av klær på oppholdsbalkonger må ikke skje på en slik at måte at det er til sjenanse Klærne skal ikke synes over rekkverket på balkongen.

5.4.6 Blomsterkasser skal ikke fjernes. Disse skal tømmes regelmessig for vann når de ikke er i bruk, og særlig om høsten slik at de ikke får frostspreng om vinteren.

5.5 FASADER

5.5.1 Utebelysning, terrassevarmere, parabolantenner eller lignende må ikke settes opp uten godkjenning av styret.

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

5.5.3 Navneskilt skal monteres på veggen, ikke på døren.

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

5.5.5 Det er ikke tillatt å foreta noen form for endringer eller vedlikehold av utvendige fasader, inkludert dører, dørkarmer og vinduskarmer.

5.5.6 Alle elektriske installasjoner skal være fagmessig utført og evt. utvendige kabler til oppholdsbalkonger skal utføres på en fagmessig måte. Løse kabler over fasaden er ikke tillatt. Det er ikke tillat og montere utelys (Fast installasjon) på vegger mot forhager.

5.5.6 Markiser Det skal etter søknad kun monteres utvendige markiser. Disse skal kun utføres etter gjeldende fargekoder og utførsel etter styrets retningslinjer. Det er ikke tillat med utvendige solskjerminger av annen type. Innvendige sol – eller varmeabsorberenede skjerming (type folie for slikt) er tillatt

5.6 LEVEGGER OG SITTEBENKER

5.6.1 Det er ikke tillatt å sette opp levegger eller bygge sittebenker i forbindelse med forhager, uten godkjent skriftlig søknad til styret. Disse skal uansett ikke monteres eller festes i fasade eller bordkledning.

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

5.6.3 Material- og fargevalg skal være i henhold til styrets instruksjoner.

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

5.6.5 Alle levegger som er satt opp av Borettslaget er omfattet av samme begrensninger som om det skulle være en fasade. Det er ikke tillatt å vedlikeholde eller endre disse på noen måte. Det samme gjelder beplantning Borettslaget har foretatt – både med hensyn til beskjæring og fjerning. Ved tvil om dette, skal styret kontaktes.

6 VEDLIKEHOLD

6.1 INNVENDIG VEDLIKEHOLD

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

Andelshavers ansvar omfatter:

For rørinstallasjoner: All installasjon inne i leiligheten, fra og med leilighetens hovedvannkran. Vannlås og avløpsrør fra vask/kum til sluk eller fast avløpsrør. Sluk i badegulv.

For elektriske installasjoner: All installasjon inne i leiligheten til og med sikringsskapet.

6.1.2 Rehabilitering og/eller ombygging av bad skal utføres fagmessig og i henhold til Våtromsnormen. Andelshaver kan komme i erstatningsansvar dersom skade oppstår som følge av brudd på denne bestemmelsen. Det må spesielt påses at sluk tilfredsstiller til enhver tid gjeldende krav og at membran er fagmessig montert.

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

6.1.4 Overflaterehabilitering, dvs. maling, tapetsering, listing ol. samt utskiftning av innvendige dører og trapperekkverk, kan utføres fritt. Det kan ikke etableres flere våtrom enn leiligheten er utstyrt med originalt, eller at leiligheten hyblifiseres med flere boenheter.

6.2 UTVENDIG VEDLIKEHOLD

6.2.1 Utvendig vedlikehold forestås i sin alminnelighet av styret v/vaktmester eller innleide håndverkere. Beboere har ikke adgang til å utføre dette.

7 VASKERI OG TØRKEBÅSER

7.1 FELLESVASKERI

7.1.1 Lek fra barn og unødig opphold i vaskeriet er ikke tillatt.

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

7.1.3 De påligger alle brukere av vaskeriet å sette seg inn i, og følge, instruksjonene for bruk av vaskemaskiner, tørketromler og annet teknisk utstyr i vaskeriet. Instruksjonene står på utstyret.

7.1.4 Reservasjon av vasketid og betaling skjer ved å benytte onlinesystemet for vaskeribetjening med debetkort, som fortiden er "vasketid.no"

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

7.1.6 Maskiner som ikke er reserverte, kan fritt benyttes.

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

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

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

7.1.10 Når tøyet er ferdig vasket må maskinen tømmes og rengjøres. Lo skal fjernes fra tørketromlene

7.1.11 Vasketid betales via betalingskort i de systemer som administrer vaskerireservasjon

7.1.12 Feil og mangler ved maskiner og utstyr må omgående meldes til styret.

7.1.13 Begge ytterdørene skal holdes låst, også i vasketiden.

8 DYREHOLD

8.1 HOLD AV HUSDYR I BORETTSLAGET

8.1.1 Alt hold av dyr skal gjøres hensynsfullt for beboerne i laget. Tjenestehunder skal følge samme regler som for andre dyr i laget.

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

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

8.2.3 Husdyr skal til enhver tid holdes i bånd, og alltid være under tilsyn på borettslagets fellesarealer.

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

8.2.5 Andelshaveren skal begrense dyreholdet til et minimum. Det er ikke tillatt å drive avl i borettslagets leiligheter.

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

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

8.2.8 Skade som forårsakes av dyrehold står andelshaver/leietaker/husstandsmedlem økonomisk ansvarlig for, og ansvar kan gjøres gjeldende fra borettslagets side.

8.2.9 Gjentatte begrunnede klager over brudd på disse bestemmelser, eller forvoldt skade på mennesker eller andre dyr, kan medføre bortfall av retten til husdyrhold, og husdyret må da fjernes fra borettslagets eiendom. Dette vil også, ved gjentagelse, bli å anse som et vesentlig mislighold og brudd på den inngåtte leieavtale mellom borettslaget og andelshaveren. Ved forvoldt skade på mennesker eller andre dyr, skal husdyret fjernes fra borettslagets eiendom inntil forholdet er nærmere klarlagt.

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

Parkeringsbestemmelser for Rådyrveiens Borettslag

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

1 GENERELLE BESTEMMELSER

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

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

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

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

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

2 GARASJER

2.1 Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.10 Oppsigelse av leieforholdet skal skje med 14 dagers varsel.

2.2 Søknad og tildeling

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

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

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

2.3 Bruk

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

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

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

3 BILOPPSTILLINGSPLASSER

3.1 Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.9 Oppsigelse av leieforholdet skal skje med 14 dagers varsel.

3.2 Søknad og tildeling

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

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

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

3.3 Bruk

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

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

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

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

Tittel

Vedtekter for Rådyrveiens Borettslag

Innhold

Versjonskontroll

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

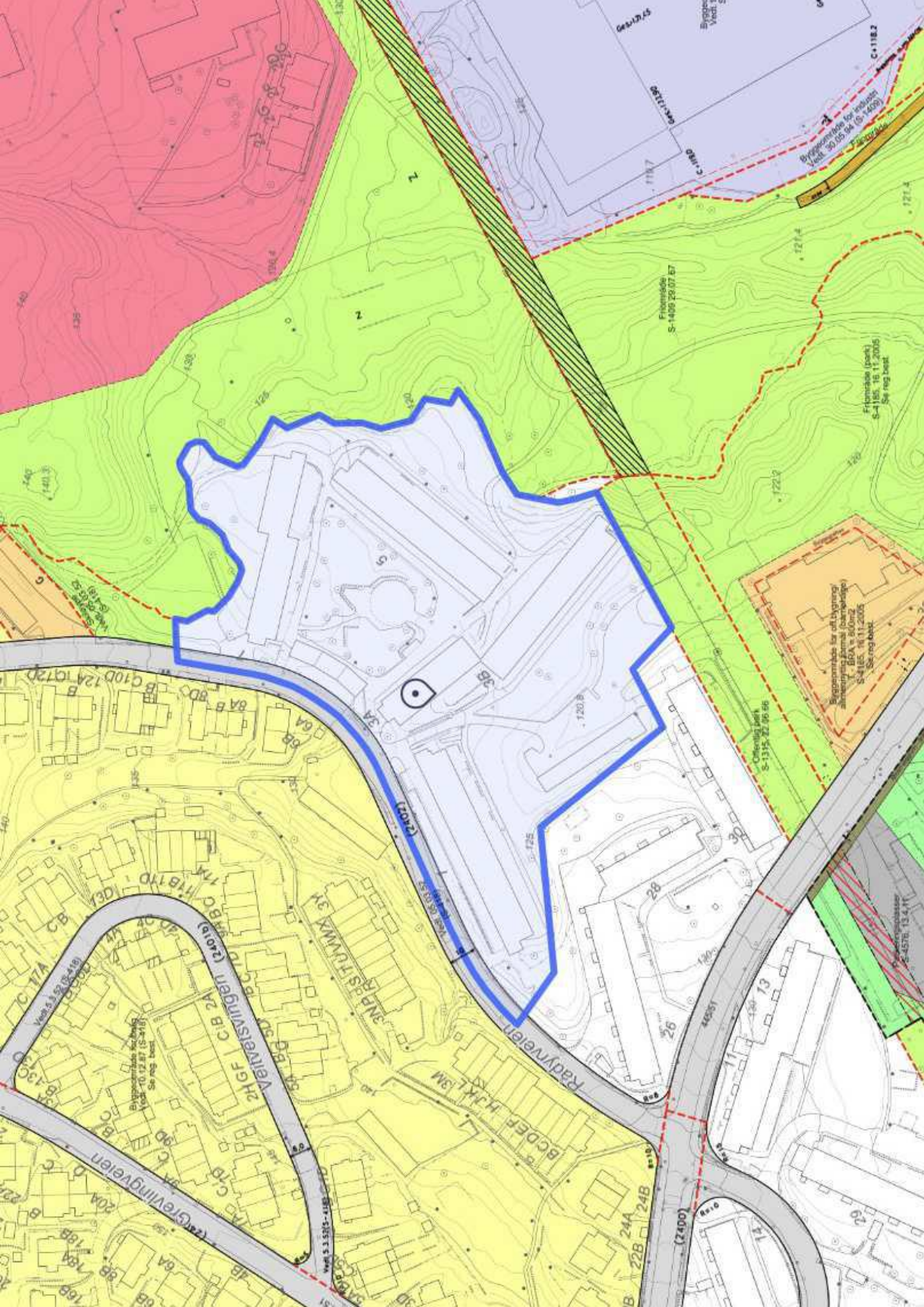
Styret kan frita for dugnadsplikt, f eks. ved sykdom og i andre særskilte tilfelle.

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

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

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

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


Friområde
S-1409 29.07.87
Friområde (park)
S-4185 16.11.2005
Se reg best
Offentlig bebyggelse
S-1315 22.06.66
Byggeområde for offentlig/
allmennyttig formål (samlebygg)
T - BRA = 800m2
S-4185 16.11.2005
Se reg best
Byggeområde for industri
Vedt 30.05.84 (S-1409)
Se reg best
Byggeområde for bolig
Vedt 10.12.87 (S-2418)
Se reg best
Vedt 5.3.52 (S-418)
Se reg best
Vedt 5.3.52 (S-418)
Se reg best
Vedt 5.3.52 (S-

Energiattest



Adresse **Rådyrveien 3A, 0595 OSLO**	
Dato for energimerking **28.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-360361**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80223676**
Gårdsnummer **89**	Bruksnummer **13**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0304**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1954**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **84,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **84,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **243,88**

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:
Rådyrveien 3 A, 0595 Oslo
Gnr. 89, Bnr. 13, andelsnr. 86 i RÅDYRVEIEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125260178

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Christer Fjeld

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 414 88 153

E-post: christer.fjeld@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
