PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

HUBROVEIEN 4 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Vedtekter og husordensregler

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Hubroveien 4 B
0595 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1958
BRA:	75 m^2
BRA-i:	70 m^2
Rapportdato:	7.10.2026 (Gyldig til 7.10.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	12	4	1

Trond-Robert Wilhelmsen
Tømrermester/Takstmann
Takst øst AS

rw@takstost.no
92035224

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.

Elektrisk anlegg

Boligen har et eldre el-anlegg uten dokumentasjon og er modent for rehabilitering. Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Registrerte avvik
Kjøkken - Overflater og innredning	- deler av kjøkkeninnredningen mangler (TG 3) - elde/slitasje (TG 2)
Kjøkken - Avtrekk	manglende avtrekk (TG 3)
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	ingen tettesjikt mellom sluk og gulv (TG 3)
Gulv	TG-3: deler av gulv på et soverom mangler/ufagmessig innskjøting av gulv i entrè/gang/TG-2: bruksslitasje.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Vinduer og dører	værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling) (TG 2)
Avløpsrør	avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannledninger	vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom: Bad - Overflater	- riss/sprekker i flisfuger (TG 2) - flere løse veggfliser i dusjsone (TG 2) - baderomsplater har svellet i dusjsone (TG 2)
Våtrom: Bad - Fallforhold	fall på gulv til sluk er dårlig og manglende (TG 2)
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	sanitærutstyr og innredninger med elde og slitasje. (TG 2)
Våtrom: Bad - Ventilasjon	kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig) (TG 2)
Vegger	Bruksslitasje.
Himlinger	Bruksslitasje.
Annet fast inventar	Elde/slitasje.
Innvendige dører	Elde/slitasje.

Bygningsdel	Registrerte avvik
Radon	Manglende radonmåling.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	

Lovlighet / HMS

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	Rapportdato
1.10.2026	**7.10.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Ivar Andreassen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæringsskjema er ikke fremvist. Eventuelle avvik som hadde fremkommet i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger kan derfor ikke kommenteres.

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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:	**Hubroveien 4 B, 0595 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**89**	Bruksnr:	**22**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**139**	Leilighetsnr:	**H0402**		
Byggeår:	**1958** - Iflg. EDR.						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Fundamentert med støpt såle på antatt fast grunn. Betongkonstruksjon med innfelte fasader i trebindingsverk. Fasader tekket med fasadeplater og liggende kledning. Pulttak tekket med papp/membran. Vinduer og balkongdører med isolerglass og trekarmer. Felles trapp i støpt terrazzo.

Nærhet til t-bane. Støy må derfor påregnes.

Tomtestørrelse: 18308.9 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)
1. etasje	**70**	**70** Entrè/gang, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.	**0**	**0**	**13**
Kjeller	**5**	**0**	**5** 2 kjellerboder.	**0**	**0**
Totalt m²	**75**	**70**	**5**	**0**	**13**

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det to kjellerboder på 1,4 og 3,5 m2. Bodene ble påvist av eier og er tatt med i BRA-e.

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

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller 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 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**

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Ukjent alder**

Beskrivelse

Vinduer og heve/skyvedør med 2-lags glass og trekarmer.
Finert entredør (B30/35db) med kikkehull.

Registrerte avvik

- Værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling)

Oppsummering — **TG-2**

Vinduer og heve/skyvedør har 2-lags isolerglass med trekarmer, og det er montert finert entredør (B30/35 dB) med kikkehull. Karmene bærer preg av værslitasje og har behov for overflatebehandling. Manglende vedlikehold av trekarmene kan over tid medføre ytterligere nedbrytning av treverket. Bygningsdelen gis tilstandsgrad 2, og vedlikehold i form av overflatebehandling bør påregnes. Entredør gis TG-1.

6.3 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Balkong utført med støpt dekke, forankret til bygning.
Størrelse: 12,7 m².

Oppsummering **TG-1**

Boligen har balkong med støpt dekke som er forankret til bygningen, med et oppgitt areal på 12,7 m². Det er ukjent om det er foretatt endringer etter byggeår. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, og balkongen vurderes å være i tilfredsstillende stand ut fra alder og byggemåte.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-IU

Type pipe	**Teglsteinspipe**
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Oppsummering **TG-IU**

Boligen har teglsteinspipe med tilhørende Jøtul peisovn med underliggende plate. Ildsted og pipe er ikke vurdert eller røykprøvd av den bygningssakkyndige, og tilstandsgrad er derfor ikke gitt. Det er ikke framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn fem år, og eventuelle endringer etter byggeår er ukjent. Det forutsettes at de branntekniske krav til funksjonalitet og kvalitet er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum og plater over benk.

Registrerte avvik

- Deler av kjøkkeninnredningen mangler
- Elde/slitasje

Oppsummering overflater og innredning	TG-3

Kjøkkenet har innredning med malte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum og plater over benk. Det er registrert at deler av kjøkkeninnredningen mangler, i tillegg til generell elde og slitasje. Det er ukjent om det er foretatt endringer etter byggeår. Som følge av manglende innredning er kjøkkenet ikke komplett og fullt funksjonelt, og det må påregnes kostnader til montering av ny kjøkkeninnredning. Samlet vurderes bygningsdelen til tilstandsgrad 3.

Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

Montering av ny kjøkkeninnredning.

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Registrerte avvik

- Manglende avtrekk

Oppsummering avtrekk	TG-3

Kjøkkenet er uten mekanisk eller naturlig avtrekk. Manglende avtrekk gir utilstrekkelig fjerning av fukt, matos og lukt, noe som over tid kan medføre kondens og økt risiko for fuktrelaterte skader på overflater og innredning. Det anbefales å etablere forskriftsmessig avtrekk fra kjøkkenet.
Oppgitt avvik gis TG-3.

Kostnadsestimat	Under 20 000

Montering av kjøkkenventilator.

6.6 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	Betongdekke

Beskrivelse

Etasjeskiller 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. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokalt avvik er målt til 10 mm. Totalt avvik er målt til 18 mm.

Oppsummering	TG-1

Etasjeskillet er utført som betongdekke og fremstår i normal forventet stand ut fra visuelle observasjoner og måling med niveleringsutstyr. Det ble registrert skjevheter og ujevnheter i gulvet, med lokalt avvik målt til 10 mm og totalt avvik på 18 mm. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevhetene vurderes å ligge innenfor det som kan forventes for byggeår og konstruksjonstype.

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

6.7 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Støpejern**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille.

Registrerte avvik

- Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Avløpsrørene er av støpejern, og det er ukjent om det er foretatt endringer etter byggeår. Røranlegget er ikke vurdert nærmere, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse, og kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluk/etasjeskille. Det er ikke påvist stakeluke i boenheten, og det er ikke kontrollert om kloakken er luftet over tak. Med bakgrunn i rørenes alder vurderes avløpsledningene å ha nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og tilstandsgrad settes til TG-2. Det må påregnes at utskifting eller utbedring kan bli nødvendig, og risikoen for lekkasjer og driftsproblemer øker med økende alder.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.8 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Kobber**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.

Registrerte avvik

- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran ble ikke lokalisert eller funksjonstestet, og eventuelle endringer etter byggeår er ukjent. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer; selve røranlegget er ikke vurdert nærmere, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det ble ikke avdekket lekkasjer på befaringsdagen, men vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. På grunn av alderen må det påregnes økt risiko for lekkasjer, og utskifting bør påregnes på sikt. TG-2 gis grunnet alder.

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

6.9 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?	**Ja**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**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, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Oppsummering

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatsikringer, men er av eldre dato og må påregnes oppgradert. Det er observert løse kabler og åpne koblinger. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene, og det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført etter 01.01.1999. Løse kabler og åpne koblinger kan utgjøre en sikkerhetsrisiko, og manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand og utførte arbeiders forskriftsmessighet ikke kan bekreftes. Det anbefales å få anlegget kontrollert og utbedret av autorisert elektriker, samt å innhente nødvendig dokumentasjon.

Løse eller dårlig festede kabler kan være utsatt for mekanisk belastning og skade. Dette kan føre til funksjonssvikt, økt slitasje og i verste fall risiko for kortslutning eller brann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre el-anlegg uten dokumentasjon og er modent for rehabilitering.
Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.10 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Luftespalter i vinduer, samt luker i yttervegg.

Oppsummering **TG-1**

Boligen er utstyrt med naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer samt luker i yttervegg. Det er ukjent om det er foretatt endringer etter byggeår. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, og ventilasjonsløsningen vurderes som normal for boligens byggeår.

6.11 Våtrom: Bad

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Overflater

Type vegg	**Våtromsplater, Flis**
Type gulv	**Flis**

Registrerte avvik

- Riss/sprekker i flisfuger
- Flere løse veggfliser i dusjsone
- Baderomsplater har svellet i dusjsone

Oppsummering overflater **TG-2**

Våtrommet har flisbelagt gulv og vegger med kombinasjon av flis og våtromsplater. Det er registrert riss og sprekker i flisfuger, flere løse veggfliser i dusjsonen samt baderomsplater som har svellet i dusjsonen. Dette er tegn på at overflater og tilhørende tettesjikt kan være påvirket av fuktbelastning. Dersom avvikene ikke utbedres, er det risiko for videre fuktinntrengning bak flis og plater, med fare for skader på underliggende konstruksjon.
TG-2 gis grunnet elde, slitasje, samt oppgitte avvik.

Fallforhold

Registrerte avvik

- Fall på gulv til sluk er dårlig og manglende

Oppsummering fallforhold **TG-2**

Ved kontroll av fallforhold på våtrommet er det registrert at fallet på gulvet mot sluk er dårlig og manglende. Dette gir risiko for at vann blir stående på gulvet fremfor å renne mot sluket.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Våtromsplater på vegger**

Type sluk	**Støpejern**

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).

Registrerte avvik

- Ingen tettesjikt mellom sluk og gulv

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Våtrommet har våtromsplater som tettesjikt på veggene og et eldre støpejernsluk uten klemring. Det er ikke registrert tettesjikt mellom sluk og gulv, noe som innebærer manglende tetting i overgangen mot sluket. Manglende tettesjikt medfører risiko for vanninntrengning i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt- og råteskader. På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 3.
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

Rehabilitering av baderommet.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Baderomsinnredning med servant, Annet, Åpen dusj, Klosett**

Veggskap

Registrerte avvik

- Sanitærutstyr og innredninger med elde og slitasje.

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, veggskap, åpen dusj og klosett. Sanitærutstyr og innredninger bærer preg av elde og slitasje, og det gis tilstandsgrad 2. Erfaringsmessig må det påregnes utskifting av utstyr og innredning på sikt.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**

Registrerte avvik

- Kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig)

Oppsummering ventilasjon	TG-2

Våtrommet ventileres kun med naturlig ventilasjon. Dette er en eldre løsning som gir begrenset og lite styrbar luftutskifting, og den tilfredsstiller ikke dagens krav til mekanisk avtrekk fra våtrom. Manglende mekanisk ventilasjon gir økt risiko for fukt- og kondensproblemer over tid. TG-2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik på befaringsdagen. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-1

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone, uten at det ble påvist avvik på befaringsdagen. Våtsoner og risikoområder er i tillegg kontrollert med fuktindikator, uten registrering av skadelig eller unormal fukt på befaringstidspunktet. Bygningsdelen vurderes til tilstandsgrad 1.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

Beskrivelse

Utførte arbeider med manglende dokumentasjon gis TG-2.

6.12 Gulv TG-3

Beskrivelse

Overflater: belegg, parkett og tregulv.

Oppsummering	TG-3

Gulvoverflater består av belegg, parkett og tregulv, og fremstår med bruksslitasje. Deler av parkett på et soverom mangler, og det er registrert ufagmessig innskjøting av parkett i entré/gang. På bakgrunn av registrerte forhold settes tilstandsgrad 2 og 3.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av gulv.

Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.13 Vegger TG-2

Beskrivelse

Overflater: tapetstrie, malte panelplater, panelplater og malt strie.

Oppsummering TG-2

Overflater på vegger består av tapetstrie, malte panelplater, panelplater og malt strie. Det er registrert flere vegger med bruksslitasje.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger.

6.14 Himlinger TG-2

Beskrivelse

Overflater: himlingsplater, malte flater og takess.

Oppsummering TG-2

Overflatene omfatter himlingsplater, malte flater og takess. Det registreres bruksslitasje på himlinger. Normal bruksslitasje som følge av alder og bruk tilsier tilstandsgrad 2. Vedlikehold og oppussing av overflater må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger.

6.15 Annet fast inventar TG-2

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe.
Garderobeskap.
Takvifter.

Oppsummering TG-2

Boligen har skyvedørsgarderobe og garderobeskap. Inventaret bærer preg av normal bruksslitasje. Det settes TG2 på bakgrunn av registrert slitasje på inventaret.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgraderinger må påregnes.

6.16 Innvendige dører TG-2

Beskrivelse

Malte og finerte innerdører. 1 med glass.
Foldedør.

Oppsummering TG-2

Dører med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgraderinger må påregnes.

6.17 Elvarme

Beskrivelse

Eier opplyser om gulvvarme på bad.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.18 Radon TG-2

Beskrivelse

Radonmåling.

Oppsummering TG-2

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.
Oppgitt avvik gis TG-2 (ref. NS3600).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.19 Utendørs

Beskrivelse

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: Privatmegleren Primera Oppdragsnr.: 125-26-0186

Adresse: Hubroveien 4B

Postnr.: 0595 Sted: Oslo

Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja

Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen? ___År___Mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn: Ivar Etternavn: Andreassen

Selger 2 Fornavn: Etternavn:

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

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

   ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

   ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**

   Beskrivelse

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

   ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

   Beskrivelse

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

   ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja

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

   ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

   ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.
Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad 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, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 9.10.24		Sted Oslo

Signatur selger 1: Ivar Andreassen

Signatur selger 2:

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.07.2026

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.

1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.

1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.

2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.

4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 20.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)

5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 20 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5-5.

5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.

5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.

5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.

6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.

6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskapet er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.

6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.

6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å

- behandle kravet;
- utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
- forhandle med kravstiller, og
- prosedere saken for domstolene.

6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.

6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.

7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.

7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntrer Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.

7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

8.2 Verneting

Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgiver som betegnes som Selskapet behandler personopplysninger i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av **Selskapet** for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv **Selskapet** behandler, og hvilke sikkerhetstiltak **Selskapet** har iverksatt. Man kan når som helst kontakte SCOR Europe SE, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/ anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen **til Selskapet** er SCOR Europe SE c/o Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo.norway@soderbergpartners.com. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda.
I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

Hubroveien 4B

Nabolaget Veitvet - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Veitvet skole (1-10 kl.) 609 elever, 41 klasser	9 min 0.8 km
Linderud skole (1-10 kl.) 391 elever, 29 klasser	14 min 1.2 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 525 elever, 23 klasser	20 min 1.4 km
Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 394 elever, 22 klasser	18 min 1.5 km
Bjerke videregående skole 464 elever	11 min 1 km
Kuben videregående skole	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Veitvet Linje 4, 5	3 min 0.2 km
Veitvet på Trondheimsveien Totalt 9 ulike linjer	4 min 0.3 km
Nyland stasjon Linje L1	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 11.2 km
Oslo Gardermoen	30 min

BARNEHAGER

Bever'n barnehage (3-5 år) 20 barn	6 min 0.5 km
Skrubbelund barnehage (1-5 år) 72 barn	7 min 0.6 km
Madamløkken barnehage (1-5 år) 33 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Veitvet	3 min
Kiwi Veitvet	3 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	3 min
Vitusapotek Veitvet	3 min
Linderud Vinmonopol	10 min

SPORT

Sletteløkka kunstgressbane	7 min
Veitvet idrettsanlegg	8 min
Fitness24Seven Veitvet	3 min
SATS Linderud	10 min

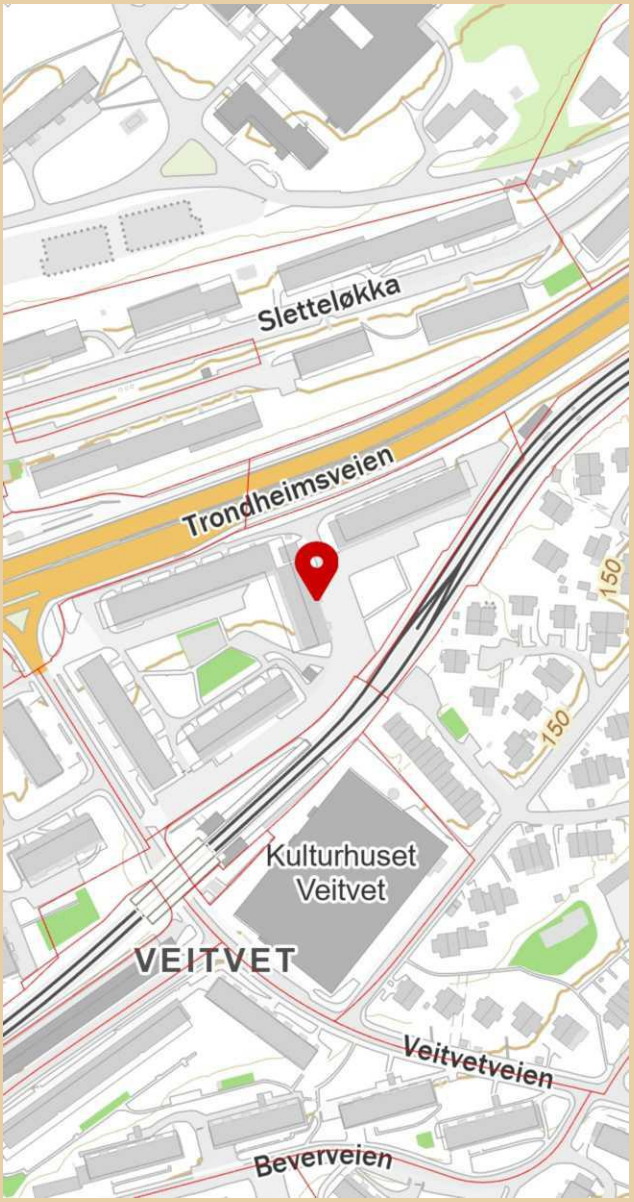
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

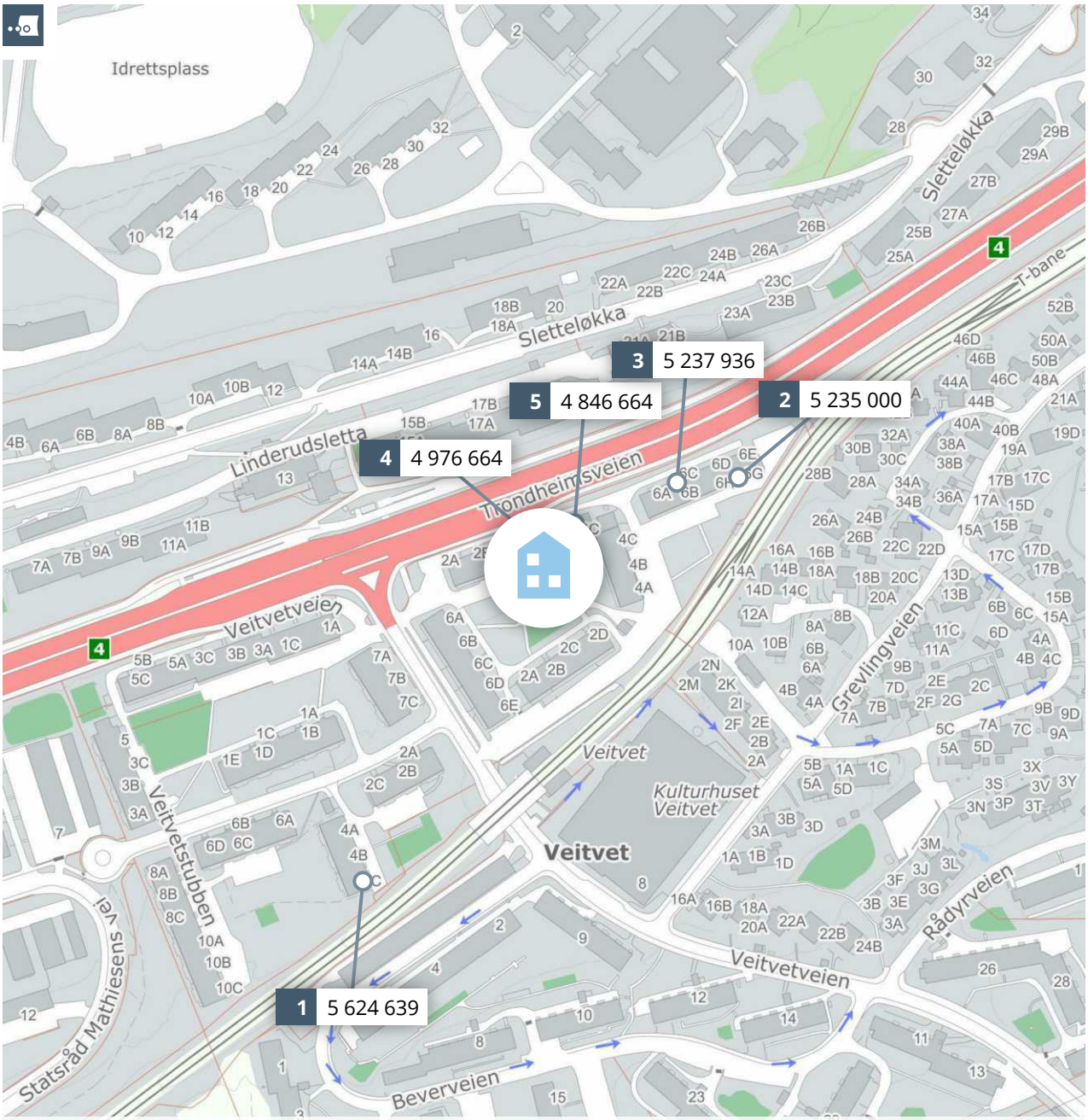
Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



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

HUBROVEIEN 4 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 12.10.2026

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

Hubroveien 4 B, 0595 OSLO

Andel i borettslagleilighet på festetomt, bygget i 1958

GNR 89 BNR 22 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS VEITVET

Verdivurdert til

3 790 000

36 664	3 826 664	54 667
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	70 m²	5 m²	- m²	13 m²	- m²	- m²
Byggeår						1958

Fellesutgifter	4 070
Formue	1 930
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Veitvetstubben 4 C 70 m² 1959 1. etg 3 sov				05.08.2026	5 190 000	**5 360 000**	264 639	5 624 639	**80 352**
2	Hubroveien 6 H 68 m² 1958 1. etg 2 sov				29.05.2026	4 790 000	**5 200 000**	35 000	5 235 000	**76 985**
3	Hubroveien 6 B 69 m² 1957 2. etg 3 sov				28.04.2026	5 200 000	**5 200 000**	37 936	5 237 936	**75 912**
4	Veitvetveien 4 A 70 m² 1958 2. etg 3 sov				22.09.2026	5 190 000	**4 940 000**	36 664	4 976 664	**71 095**
5	Veitvetveien 4 C 70 m² 1958 2. etg 3 sov				22.09.2026	4 790 000	**4 810 000**	36 664	4 846 664	**69 238**

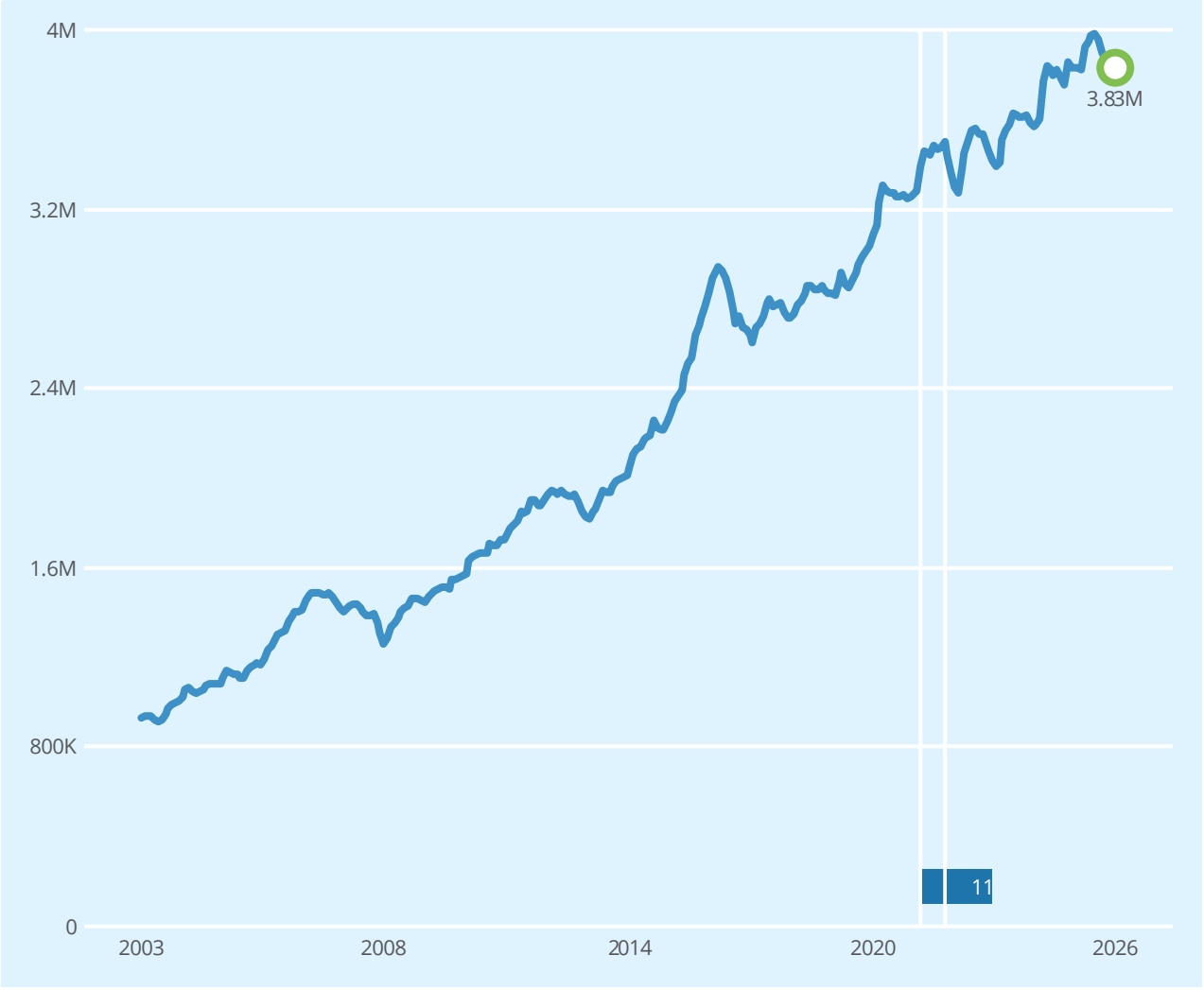
Hubroveien 4B - En lys og praktisk 3-roms leilighet med modernisering/oppussingbehov med et særdeles stort potensiale. Leiligheten ligger enkelt til i byggets høye 1.etasje med gode lysforhold gjennom store vindusflater og fint utsyn over nabolaget. Leiligheten har en gjennomgående planløsning med romslige rom og ligger i et barnevennlig område med god intern beliggenhet i borettslaget da den vender ut mot et bilfritt, grønt tun. Det er gangavstand til Veitvet senter samt kollektivtransport som buss og t-bane, også nattbuss. Fra stuen har du utgang til en solrik balkong på ca. 12 kvm med sol hele dagen året rundt. Her kan du bruke all din kreativitet for å skape din egen drømmebolig!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+4 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i VEITVET grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

4.9M
4 652 000 Prisantydning i snitt
4.5M
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
65
dager

Leiligheter solgt i VEITVET grunnkrets siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

4.8M
4 762 000 Salgspris i snitt
4 708 000 Prisantydning i snitt
4.6M

Solgt i snitt i løpet av
21
dager

for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

86 284 Bjerke bydel i snitt siste 6 mnd

68 116 VEITVET grunnkrets i snitt siste 6 mnd

54 667 Hubroveien 4 B Totalpris 3 826 664

Hubroveiens Borettslag

HUSORDENSREGLER

Hver enkelt leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Ethvert husordensreglement vil nødvendigvis virke irriterende på en del med sine påbud og forbud, men reglenes formål er å sikre alle leieboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Sammen utgjør vi Hubroveien Borettslag, og det er opp til hver enkelt av oss at det skal bli trivelig å bo her.

ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER

Trappeganger

Trappeganger og felles kjellerganger må ikke forurenses eller belemres med uvedkommende gjenstander.
Barnevogner og sykler skal settes i de dertil bestemte rom.
Inngangsdørene til kjellerne skal alltid være låst.

Parkering

Det er forbudt å parkere foran garasjene. Leietakere må leie parkeringsplasser, garasje deles ut etter ansiennitet. Starting av mopeder og motorsykler er forbudt på lagets indre område. Det er ikke lov å parkere motorkjøretøyer, campingvogn eller tilhenger på lagets område. Det følger 4 parkeringskort med leilighetene, tapt eller mistet kort må erstattes.

Innkjøring på lagets indre område og gangveier kan kun skje for kortvarig av- og pålessing eller etter spesiell tillatelse fra styret/vaktmester.
Parkering er ikke tillatt på indre områder, gangveier, lekeplass, foran garasjer eller på grøntanlegg.

Beplantninger

Vern om plener og beplantninger. Det er absolutt forbudt å tråkke på plener i vår- og høstbløyta.

Uteområde

Kast ikke ut mat da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Flaggstenger, skilt o.l. må ikke settes opp uten godkjennelse av styret.

Det forbudt å anbringe plakater, male vinduer og yttervegger uten styrets godkjennelse. Oppsetting av automater er forbudt.

Det skal være stille fra kl 21:00

Lekeplassen er kun for beboere i Hubroveien Borettslag. Lek med ball er lov, men organisert ballspill er ikke tillatt. Ikke tillatt med noe ballspill på gressplenen.
Det forbudt å anbringe plakater, male vinduer, inngangsdør til leilighet og yttervegger uten styrets godkjennelse.
Det er forbudt å kaste sigarettsneiper eller andre gjenstander fra balkong eller vinduer, dvs. på borettslagets eiendom.

Grilling
Bruk av åpen flamme på verandaene er forbudt. Det er kun lov å bruke elektrisk grill.
Verandaene må brukes slik at det ikke er til sjenanse for naboene.
Ved grilling på uteområder skal kun godkjent grillplass benyttes. Det må ikke bruke engangsgriller direkte på plen.

Dyrehold
Beboere må søke styret om lov til å holde hund eller katt.

Boder
Det er ikke lov å oppbevare brannfarlig avfall i bodene.

Barn
Barn skal leke ute i terrenget og ikke i trappeoppgangene. Det er ikke tillatt å leke i tørkebåsene.

REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Det er ikke tillatt å banke, bruke drill, slagbor eller andre verktøy i tidsrommet mandag til fredag fra kl. 20.00 til kl. 08.00 og på lørdager fra kl. 17.00 til kl. 09.00. På søndager, helligdager, julaften, nyttårsaften og påskeaften er det ikke tillatt med banking eller bruk av verktøy i leiligheten.
Ved store utbedringer eller omfattende og langvarig oppussing skal styret og naboer varsles.
Ved spesielle anledninger bør innehaverne av de tilstøtende leiligheter varsles.
Leilighetene skal i det hele tatt brukes slik at naboene ikke sjeneres.
Det er ikke tillatt å spille høy musikk eller på annen måte slik at det sjenerer andre naboer.
Husk at lyd forplanter seg i veggene og kan sjenere naboene. Det er god bo-kultur å varsle naboer om man unntaksvis har en sammenkomst som kan medføre mere støy enn normalt.
Sang – og musikkøvelser eller undervisning skal ikke forekomme i tidsrommet det skal være ro i leiligheten, og maksimum av 1 times sammenhengende varighet.

RENHOLD

Alt søppel skal pakkes inn før det kastes inn i container. Søppelcontainer er kun for husholdningsavfall.

Oppgangene blir vasket hver tirsdag, beboere må ta inn dørmatten mandag kveld eller tirsdag morgen.

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

VASKERI, TØRKE- OG BANKEPLASSER

1. Les bruksanvisningen for såvel vaskemaskiner som ruller nøye.
2. Maskinene er lagets eiendom og skal behandles med forsiktighet.
3. Det er forbudt for barn å ferdes eller oppholde seg i vaskeriet alene.
4. Når ulltøy vaskes må maskinene skylles godt og all lo fjernes. Hvis avløpet stopper til, må vaktmester varsles.
5. Hver enkelt vaskeoperatør må etter bruken rengjøre vaskemaskinene og bløtekummene vedkommende har benyttet. Rommene rengjøres etter bruk.
6. Laget eller vaktmesteren er ikke ansvarlig for tøy som kommer bort i vaskeriet.
7. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn lagets beboere.
8. Feil og mangler ved maskiner og utstyr i vaskeriet må omgående rapporteres til vaktmesteren.
9. Reserver tid på vaskebrikketavle. Henviser forøvrig til regler i vaskeriet.
10. Følg tidspunktene.
11. Tørking av klær på veranda må ikke skje på en slik måte at det sjenerer naboer, det vil si at det ikke skal synes over rekkverk, og skal ikke forekomme på søn- og helligdager eller offentlige høytidsdager. Klær, matter eller annet må ikke henges over rekkverket på verandaen.

Tørkeplassene skal bare brukes til tørk av vasketøy. Matter, tepper og gangtøy skal bankes og luftes på bankeplassene. Tørke- og bankeplassene skal ikke brukes søn- og helligdager, 1. og 17. mai. Vasketøy må tas inn senest kl. 15.00 dager før helg.

Tørking, risting og lufting av tøy må ikke forekomme i vinduene og på balkongene.

BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER

Vaskemaskiner skal monteres med overflomsventil eller kobles direkte på soilrør, enten på kjøkken eller bad.
Ledninger som føres fra sikringskassen må føres gjennom veggen i sikringskassen og inn i leiligheten, - ikke ut i gangen og inn i leiligheten igjen.
Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vaskene. Skyll en gang iblant med sodavann for å unngå tetting av avløpsrør.
Bruk kùn toalettpapir i toalettet.
Søppel og annet avfall (skurekluter, bleier, sanitetsbind) skal ikke kastes i klosettene.

Mulige meldinger fra styret til leieboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde som husordensregler.
Vaktmesteren skal påse at husordensreglene blir fulgt og skal melde fra om forsømmelser og misbruk til styret.

ERSTATNINGSANSVAR

Andelseieren er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelser av husordensreglene eller mangel på aktsomhet. Andelseieren er videre ansvarlig for at dette også overholdes av hans husstand, leietakere eller andre personer som andelseieren har gitt adgang til leiligheten.

Vesentlig brudd på reglene kan medføre at Borettslaget gir pålegg om salg eller krever fravikelse (§5-22 og 5-23).

Det vises for øvrig til Burettslagslova §§ 5-8, 5-11, 5-13 og 5-15.

Sist endret etter ekstraordinær generalforsamling 2019.

Vedtekter for Hubroveiens Borettslag

1. RAMMEBESTEMMELSER

1.1 Formål

Hubroveiens Borettslag er et andelslag som eier og forvalter boligbygg på eiendommen **gnr. 89, bnr. 22** på festet grunn i Oslo kommune, heretter kalt Borettslaget.

Borettslaget har videre til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1.2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

1.3 Forholdet til borettslovene

Dersom ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i Lov om burettslag av 6. juni 2003 med senere endringer; heretter kalt Borettslagsloven.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andelsverdi

Andelene er på 50 –femti – kroner.

2.2 Andelseiere

Med unntak av bestemmelsene i pkt. **2.4** gjelder:

- Bare fysiske personer kan være andelseiere i Borettslaget.
- Ingen kan eie eller ha eierandel i mer enn 1 –en– andel.

2.3 Sameie av andel

- Bare personer som bor i eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Sameie av andel ervervet ved arv fritas likevel for boplikt.
- Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlatelse hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

2.4 Offentlige andeler

De følgende kan til sammen eie inntil 10 –ti– prosent av andelene, maksimum 18 andeler i Borettslaget, jfr. Borettslagslovens §4-2:

- Staten, fylkeskommunen eller kommunen
- Selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune.
- Stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap.
- Andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

3. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNELSE AV NY ANDELSEIER

3.1 Rett til overdragelse

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Erververen skal godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Borettslaget kan nekte godkjennelse hvis det er saklig grunn for det, og skal nekte godkjennelse dersom ervervet er i strid med punkt **2.**

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjennelse er gitt eller der er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

4. BORETT OG UTLEIE

4.1 Borett

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget, og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

4.2 Bruk

- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets godkjennelse.
- Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og uteareal på forsvarlig måte.
- Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere (ref. Ordensreglene).
- En andelseier kan med styrets godkjennelse gjennomføre tiltak på eiendommene som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

4.3 Ordensregler

Ordensregler for Borettslagets eiendommer utarbeides av Styret, og godkjennes av Generalforsamlingen.

4.4 Utleie av hele boligen

Andelseier kan ikke uten godkjennelse fra styret leie ut boligen til andre. Som utleie regnes alle tilfeller der andelseier overlater bruken av boligen til andre – med eller uten vederlag.

- Med styrets godkjennelse kan andelseierne leie ut hele boligen til andre i inntil 3 –tre– år. Vilkåret er at andelseieren selv eller brukere i hans familie først har bodd i boligen i minst 1 – ett– av de siste 2 –to– årene.
- Skal andelseieren leie boligen ut igjen etter denne regelen, må vilkåret i forrige punkt være oppfylt.
- Andelseier som selv bor i leiligheten kan leie ut boligen helt eller delvis til andre uten godkjennelse.

4.5 Godkjennelse av utleie

- Godkjennelse kan bare nektes dersom leierens forhold gir saklig grunn til det. Godkjennelse kan nektes dersom leieren ikke kunne blitt andelseier.
- Borettslagets svarfrist på søknad om utleie er 1 –en– måned.
- Utleieforholdet reduserer ikke andelseierens plikter ovenfor borettslaget.

5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand,
inkludert andre rom og annet areal som hører til boligen:

5.1 Plikt til vedlikehold, reparasjoner og om nødvendig utskifting:

- Skillevegger, listverk, innvendige dører med karmer, skap og benker.
- Innvendige flater: Tapét, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, maling.
- Rør (synlige og innstøpte) på baderom, etter stoppekran / frem til sluk.
  Rør på kjøkken, etter stoppekran / frem til avgrening på hovedsoil.
- VVS-utstyr inkludert vannklosett, vask, vaskeservanter, badekar, dusjkabinett og varmtvannsbereder.
- Elektriske installasjoner fra og med sikringsskap,
  inkludert kabler og ledninger, kontakter, brytere, varmekabler og apparater.
- Veranda: Markise med tilhørende motor.

5.2 Plikt til vedlikehold:

- Vinduer
- Oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning inkludert vannlås/sluk og avgrening frem til Borettslagets hovedsoil.
- Veranda: Rensing av avløpsrenner i gulv og under vinduer.

5.3 Våtrom

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer og oversvømmelse unngås.
Gjeldende våtromsnorm skal følges ved oppussing og reparasjoner.

5.4 Insekter og skadedyr

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Borettslaget skal varsles snarest hvis skadedyr påtreffes.

5.5 Ventilasjon

Det er forbudt å ha direkte kopling fra kjøkken- eller baderomsventilator til bygningenes avtrekkssjakter, da dette ødelegger andre leiligheters avtrekk.
Kjøkkenventilator med kullfilter og omluft er tillatt.

5.6 Tilfeldig skade

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade påført ved innbrudd og uvær.

5.7 Varsling av skade

Oppdager andelseieren, eller en annen bruker av boligen, skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, skal borettslaget straks varsles.

5.8 Erstatningsansvar

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseier ikke oppfyller pliktene sine, jfr. Borettslagslovens §§5-13 og 5-15.

6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

6.1 Forsvarlig stand

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommene for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget skal Borettslaget utbedre selv om dette skyldes mislighold fra en annen andelseier.

6.2 Felles installasjoner

- Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre installasjoner som går gjennom boligen.
- Borettslaget har rett til å føre nye felles installasjoner gjennom den enkelte bolig.

6.3 Reparasjoner og utskifting

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av:

- vinduer, herunder termoruter,
- ytterdører til boligene,

samt reparasjon eller utskifting av:

- sluk på bad, (kostnadene ligger i området kr 6.000,- - kr 10.000,-)
- rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner eller sjakter, med unntak av varmekabler og rør i oppbygget varmegulv,
- bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, utvendig tak,
- garasjer.

Borettslaget har dessuten ansvar for at røykvarsler og brannslange/pulverapparat er montert i den enkelte bolig.

6.4 Erstatningsansvar

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jfr. Borettslagslovens §5-18.

7. ADGANG TIL BOLIGEN

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at Borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting.

8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8.1 Mislighold

Andelseiers brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlatelse av bruk, og brudd på Ordensreglene.

8.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. Borettslagsloven §5-22, 1.ledd. Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir Borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

8.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommene, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter Tvangsfullbyrdelseslovens §13 jfr. Borettslovens §5-23.

9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN.

9.1 Felleskostnader

Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned.

Styret kan endre felleskostnadene med 1 – en – måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid for gjeldende forsinkelsesrente og purregebyr til borettslaget.

9.2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har Borettslaget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

10. RETTSREGISTRERING

10.1 Registrering i grunnboka

Andelene i Borettslaget skal registreres i grunnboka, jfr. Borettslagslovens §6-1.

11. STYRET, OPPGAVER OG VEDTAK

11.1 Styrevalg

Til å lede Borettslaget velger generalforsamlingen, blant andelseierne og deres ektefeller/partnere, et styre bestående av:

- Styreleder
- Nestleder
- 3 styremedlemmer
- 3 varamedlemmer

Valg skjer etter innstilling fra valgkomitéen. Benkeforslag er tillatt.

- Styreleder og nestleder velges ved særskilt valg

Funksjonstiden for styremedlemmer er 2 år med alternerende funksjonstid.

Varamedlemmer velges for 1 år av gangen. Avtroppende varamedlemmer går automatisk inn som medlemmer av Valgkomiteen.

- Gjenvalg kan finne sted
- Begge kjønn bør være representert i styret.

11.2 Styremøter

- Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som saksmengden tilsier det. Et styremedlem eller forretningsføreren kan også kreve at styret sammenkalles.
- Styreleder og styremedlemmene har møteplikt til styrets møter unntatt ved gyldig forfall. Ved forfall innkaller styremedlemmet sitt personlige varamedlem, som da får stemmerett.
- Styremedlemmenes personlige varamedlemmer har møte- og talerett i styrets møter.
- Styret skal føre protokoll over styrets saker.
  Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

11.3 Styrets oppgaver og vedtak

- Styret skal lede Borettslagets virksomhet i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.
- Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller disse vedtektene er lagt til andre organer.
- Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede.
- Styret skal informere andelseierne om hva som rører seg i Borettslaget, herunder saker av økonomisk og velferdsmessig betydning for medlemmene.
- Ledige garasjeplasser skal styret også utlyse.
- Styret skal vurdere overvåkning av borettslagets fellesområder, ute og inne. Dette kan gjøres ved hjelp av overvåkningskameraer.
- Styret tilsetter forretningsfører og vaktmester.

11.4 Krav om godkjennelse fra generalforsamlingen

Styret kan ikke uten godkjennelse fra generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer, fatte vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller eiendommene
- Salg eller kjøp av fast eiendom.
- Låneopptak som skal sikres ved pant med prioritet foran innskuddene.
- Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn 5 % –fem prosent– av de årlige felleskostnadene.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

11.5 Representasjon og fullmakt

2 styremedlemmer i fellesskap representerer Borettslaget utad, og tegner dets navn.
Styret kan gi prokura.

12. GENERALFORSAMLINGEN

12.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget er generalforsamlingen

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av april.
Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller en tiendedel av andelseierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamling og siste frist for innlevering av forslag/saker som ønskes behandlet i generalforsamlingen.
- Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til andelseierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager.
- Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles med minst 3 dagers varsel.

12.4 Krav til innkallingens innhold

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt.
Skal et forslag som etter Borettslagsloven eller disse vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

12.5 Saker som skal behandles i ordinær generalforsamling

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap m/revisor beretning
4. Spørsmål om ansvarsfrihet
5. Godtgjøring til styret
6. Innkomne forslag
7. Budsjett for neste periode
8. Valg
9. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Andre saker enn de som er angitt i innkallingen kan ikke behandles.

12.6 Adgang

Adgang til generalforsamlingen har alle andelseiere og deres partnere, samt forretningsfører og revisor. Andelseier kan møte ved fullmektig.
Forretningsfører og styreleder plikter å være tilstede, eventuelt ved stedfortredere.

12.7 Stemmerett og fullmakt

- Hver andelseier har 1 –en– stemme i generalforsamlingen.
- For en andel med flere eiere kan det bare avgis 1 –en– stemme.
- Ingen kan være fullmektig for mer enn 1 –en– andelseier.

12.8 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen, med mindre generalforsamlingen velger enn annen møteleder. Til å føre møteprotokollen velges 2 sekretærer. Dessuten velges 2 av de tilstedeværende andelseiere til å underskrive protokollen sammen med møtelederen.

12.9 Vedtak i generalforsamlingen

Foruten saker som er nevnt i pkt. **12.5** i disse vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt i innkallingen.
Med de unntak som følger av Borettslagsloven eller disse vedtektene, fattes alle vedtak av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

13. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

13.1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der styremedlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning i generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter Borettslagslovens §§5-22 og 5-23.

13.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i borettslaget har plikt til å bevare taushet ovenfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten får vite om noens personlige forhold.

13.3 Mindretallsvern

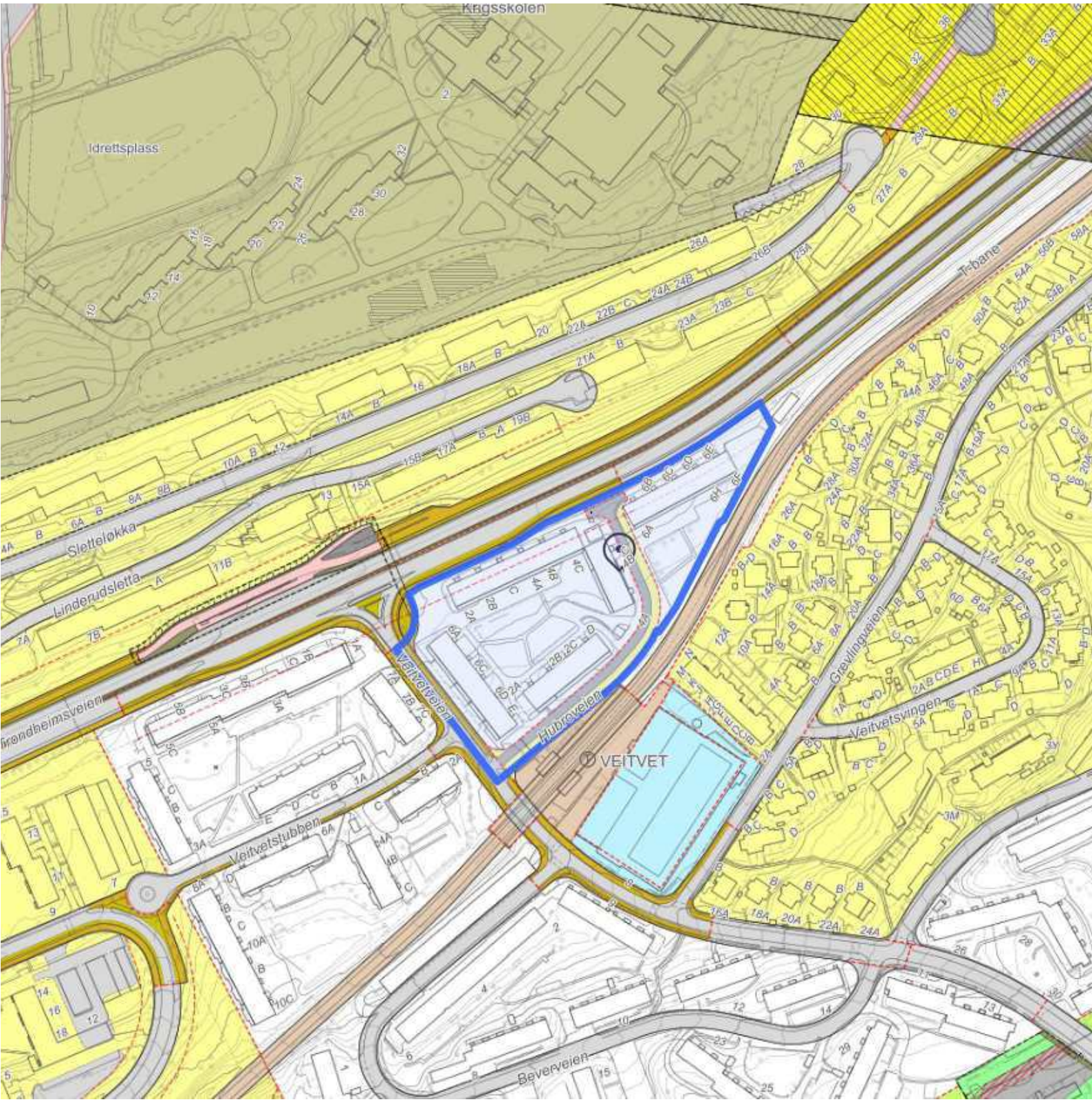
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller Borettslaget.

14. VEDTEKTSENDRINGER

Endringer i disse vedtektene kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

15. IKRAFTTREDELSE

- Borettslagets vedtekter ble først vedtatt i generalforsamling 09.12.1957 og siden revidert i 1961, 1962, 1977 og 1987.
- Totalrevisjon iht. ny Lov om burettslag av 6. juni 2003 er vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 1. juni 2006 og trer i kraft fra sistnevnte dato.
- Endret etter ordinær generalforsamling 23. mars 2011.


Kragsskolen
Idrettsplass
T-bane
Slettebakken
Linderuds
Trondheimsveien
Veitvetveien
Hubroveien
VEITVET
Veitvetstubben
Grevlingveien
Veitvetsvingen
Beverveien

Hubroveiens Borettslag

REGLEMENT FOR GARASJE- OG PARKERINGSPLASSER

1. Lagets garasje- og parkeringsplasser fordeles etter ansiennitet, regnet fra søknadens ankomst til vaktmester. Ved salg av leilighet følger ikke garasjen eller parkeringsplassen med.

2. Andelshavere som får tildelt garasje eller parkeringsplass, må selv eie eller disponere bil fra arbeidsgiver. Andelshavere som blir uten bil i tidsrom over **3 mndr. - tre måneder -, må gi fra seg plassen til den som står for tur iflg. ventelisten.**

3. Dersom vedkommende ikke anskaffer bil i løpet av **6 mndr. - seks måneder -,** får han ingen fortrinnsrett til å få garasje, men må søke styret på nytt og vil bli plassert nederst på ventelisten. Dersom en leilighet fremleies og eier har hatt garasje eller parkeringsplass før fremleie fant sted, vil eier få den første ledige garasje eller parkeringsplass etter selv å ha flyttet tilbake til laget.

4. Hver andelseier kan i utgangspunktet kun disponere 1-en garasje eller 1-en parkeringsplass. Disponerer andelseiers husstand mer enn en bil, kan det søkes om en parkeringsplass i tillegg til garasjeplass. Hvis det er ledige parkeringsplasser vil andelseier bli tildelt parkeringsplass.
Hvis andelseier har blitt tildelt både garasje og parkeringsplass eller 2 parkeringsplasser, skal en av disse leveres tilbake til borettslaget hvis det er mangel på parkeringsplasser.
Retten til garasje eller parkeringsplass gjelder altså 1- en plass eller 1-en garasje. Dette for å sørge for at hver andelseier kan tilbys 1-en plass i borettslaget.
Ansiennitetsprinsippet gjelder ved tildeling av ekstra parkeringsplass.

5. Fremleie eller utlån er ikke tillatt, (hverken av garasje- eller parkeringsplasser).

6. Andelshaverne **plikter å holde styret underrettet om forandringer.**

7. Garasje- og parkeringsplasser skal kùn brukes som bilplasser, ikke som verksted, opplagsplass o.l.

8. Andelshavere som har fått tildelt garasje- eller parkeringsplass må ikke sette sine biler andre steder på området. Det er ikke tillatt å parkere foran garasjene.

9. Gjesteparkeringskortene er **kùn for gjester**, og **ikke til bruk i egne biler**. Misbruk vil føre til borttauing. Gjesteparkeringskortene følger leiligheten ved salg.

10. Avskiltede biler, motorsykler eller mopeder o.l. skal ikke oppta garasje- eller parkeringsplasser.

11. Vask eller rengjøring av biler, motorsykler eller mopeder er ikke tillatt på borettslagets område.

Hubroveiens Borettslag

12. Av hensyn til beboerne skal **alle** biler **rygges** inn på parkeringsplassene.

13. Lastebiler og store varebiler **skal ikke** parkeres på borettslagets eiendom.

STYRET

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:
Hubroveien 4 B, 0595 Oslo
Gnr. 89, Bnr. 22, andelsnr. 3 i HUBROVEIEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125260186

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.
