PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

RÅDYRVEIEN 3 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

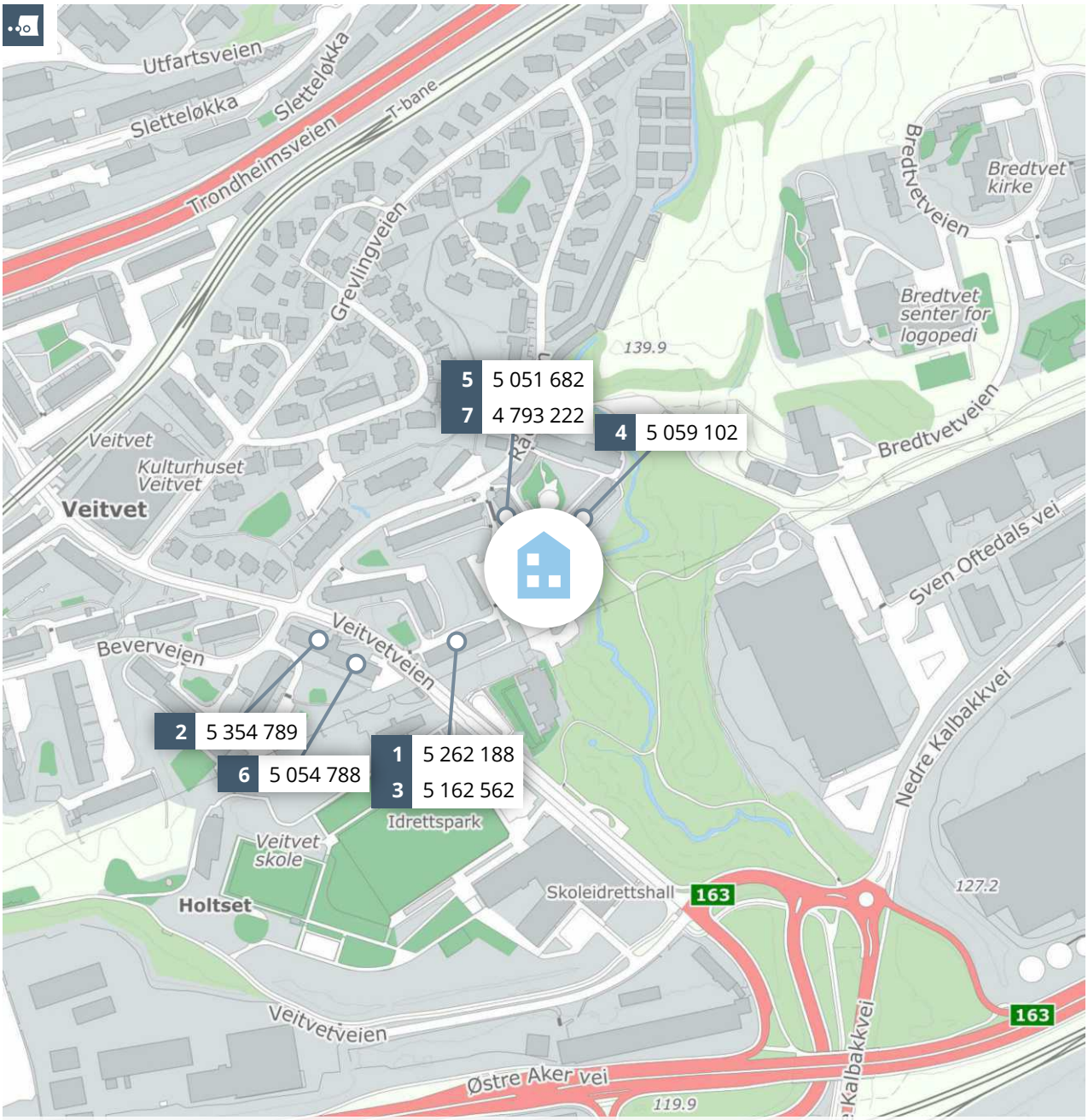
Nabolagsprofil

Vedtekter/husordensregler

Reguleringskart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

RÅDYRVEIEN 3 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 31.10.2026

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: Marianne Dåsnes.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rådyrveien 3 B, 0595 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1954

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

Verdivurdert til

3 950 000

92 335	4 042 335	48 123
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

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

Fellesutgifter	5 626
Formue	30 161
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Veitvetveien 30				25.08.2025	4 700 000	**4 700 000**	562 188	5 262 188	**62 645**
	84 m²	1955	1. etg	3 sov						
2	Veitvetveien 11				15.06.2026	4 650 000	**4 800 000**	554 789	5 354 789	**63 747**
	84 m²	1955	3. etg	3 sov						
3	Veitvetveien 30				01.09.2025	4 600 000	**4 600 000**	562 562	5 162 562	**61 459**
	84 m²	1956	3. etg	3 sov						
4	Rådyrveien 5				13.01.2025	4 400 000	**4 950 000**	109 102	5 059 102	**58 827**
	86 m²	1955	3. etg	3 sov						
5	Rådyrveien 3 A				25.08.2025	4 900 000	**4 950 000**	101 682	5 051 682	**60 864**
	83 m²	1955	3. etg	3 sov						
6	Veitvetveien 13				02.09.2026	4 600 000	**4 500 000**	554 788	5 054 788	**60 176**
	84 m²	1955	3. etg	3 sov						
7	Rådyrveien 3 A				06.10.2026	4 500 000	**4 700 000**	93 222	4 793 222	**57 062**
	84 m²	1954	3. etg	3 sov						

En bolig med rom for å skape sin egen drøm!

Stor og innholdsrik 4-roms familiebolig som strekker seg over to plan, fordelt på 3. og 4. etasje, og byr på en gjennomgående planløsning med gode rom og flere bruksmuligheter.

Leiligheten fremstår som velholdt, men det må påregnes oppussing og modernisering av varierende grad. Her får du med andre ord muligheten til å forme en bolig med ditt eget preg.

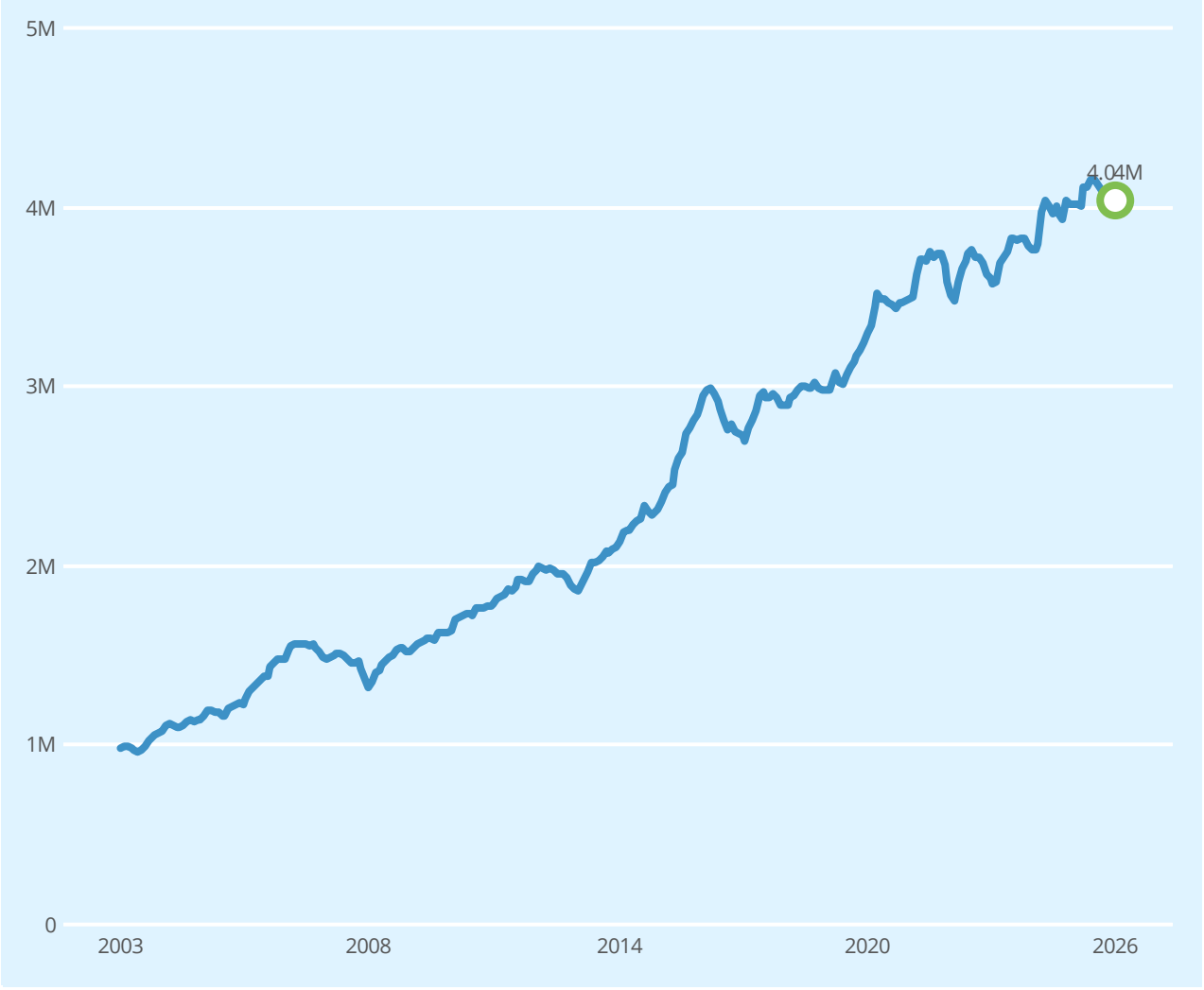
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

+6 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i 595 OSLO nå

1
leiligheter til salgs

3.5M
3.4M
3 294 000 Prisantydning i snitt
3.2M
3.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
56
dager

Leiligheter solgt i 595 OSLO siste 9 mnd

14
leiligheter solgt

4.5M
4 312 000 Salgspris i snitt
4 200 000 Prisantydning i snitt
4.1M
3.9M

Solgt i snitt i løpet av
15
dager

for 2.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

86 426 Bjerke bydel i snitt siste 9 mnd

71 642 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

48 123 Rådyrveien 3 B Totalpris 4 042 335

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

Rådyrveien 3 B, 0595 OSLO

OSLO kommune

gnr. 89, bnr. 13

Andelsnummer 129

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



Befaringsdato: 27.10.2026 **Rapportdato:** 29.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18333-2442 **Eiendomsverdi ref nr:** YY5546

Foretak: AB Taksering & Eiendom AS **Takstingeniør:** Anders Jørgen Bryhn

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

AB Taksering & Eiendom AS

Takstmann/sivilingeniør Anders J. Bryhn.
Org.nr. 987726172
Email: anders.bryhn@online.no
Mobiltlf.: +47 93 43 78 61
Adr.: Huldreveien 19E, 0781 Oslo

Takstmann i kontorfelleskapet Taksthuset. Takstmann siden 2003. Sertifisert bruker av Leica 3D-skanner. www.BO3D.no

"Taksering av eiendom. Tilstandsrapport. Verditaksering. Bolig. Næring. Leica 3D-skanning."



Rapportansvarlig



Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861

Medlem av NITO

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

AB TAKSERING & EIENDOM AS

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående andelsleilighet over to plan i boligblokk opprinnelig fra år 1954. Sentralt beliggende på Veitvet i veletablert boligområde hovedsaklig med blokkbebyggelse. Det er kort vei til Veitvet senter med forretninger, kafeer, treningssenter og diverses servicetilbud. Offentlig kommunikasjon i flere retninger i området.

Leiligheten er over to plan. Standard er hovedsaklig fra byggeåret men det er gjort oppgraderinger opp gjennom årene. Øverste etasje er overflateoppusset kort tid siden. Balkong ut fra kjøkkenet.

Det er en bruksslitt leilighet med behov for oppussing av varierende grad og omfang.

Adkomst til boligen via felles trappegang og svalgang frem til leiligheten.

Utsikt til området rundt med bebyggelse og uteområder,

Det disponeres 1 kjellerbod.

Felleskostnader: Tot. innev. måned: 5 076,-

Pent opparbeidet gårdsrom/uteområde. Asfaltert adkomst til felles hovedinngang.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Borettslaget består av lavblokker i Rådyrveien 1, 3A, 3B, 5 og 7.

Leierett til garasje/biloppstillingsplass følger ikke leiligheten.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Grorud
Grunnkrets: Veitvet senter
Valgkrets: Veitvet skole
Skolekrets: Veitvet

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

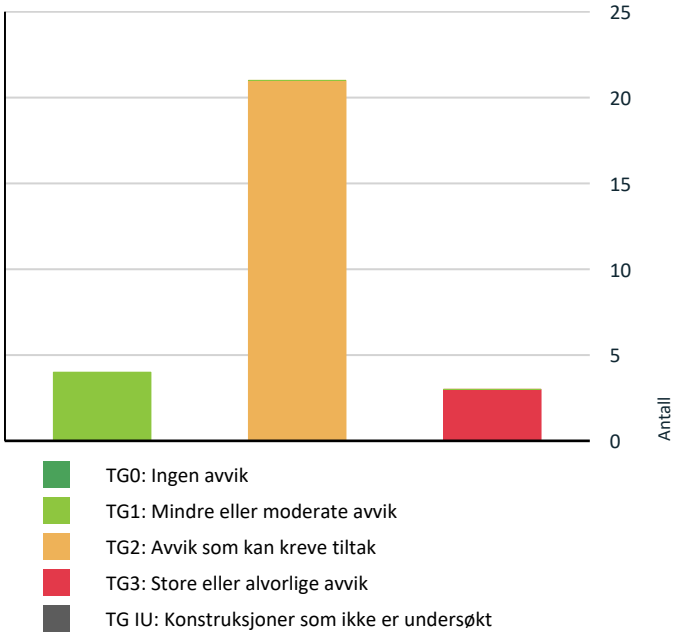
ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

TAKHØYDE
Takhøyde målt til 2,40m på kjøkken og minimum 2,23m oppe (skråtak).

Sammendrag av boligens tilstand

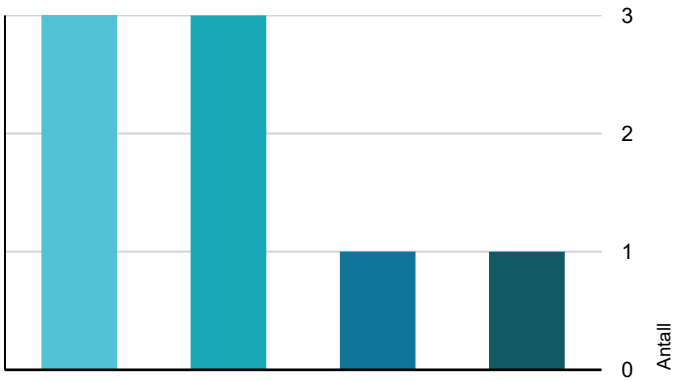
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Våtrom > 3.etg., leilighet > Baderom > Generell	Gå til side
Våtrom > 3.etg., leilighet > Baderom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Inngangsdør	Gå til side
Utvendig > Balkong	Gå til side
Utvendig > Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille 3.etg.	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille 4.etg.	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder	Gå til side
Kjøkken > 3.etg., leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Kjøkken > 3.etg., leilighet > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 3.etg., leilighet > Baderom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 3.etg., leilighet > Baderom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 3.etg., leilighet > Baderom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3.etg., leilighet > Baderom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 3.etg., leilighet > Baderom > Ventilasjon** Gå til side

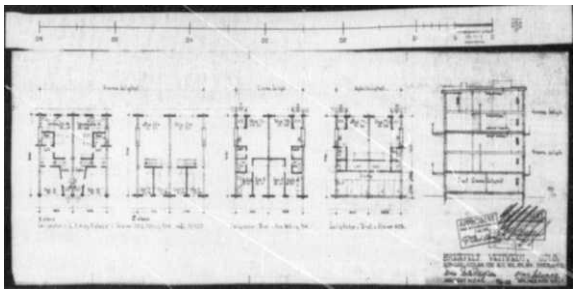
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1954

Kommentar
Iflg. Kartverket

Standard
Bygningstype: Boligblokk
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Godkjent dato: 27.05.1953
Igangsatt dato: 27.05.1953
Tatt i bruk dato: 13.10.1954
Kilde: Kartverket

Boligblokk oppført med hovedkonstruksjoner i betong og utfyllende bindingsverk. Felles svalgang og trappegang.

Vedlikehold
Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstmann. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolérglass, det er ikke datostempel i glasset dermed ukjent alder.

Vurdering av avvik:

• Generell vær- og bruksslitasje. Malingsavskalling utendørs. Flere håndtak var harde å betjene. Ett håndtak lot seg ikke vri.

Konsekvens/tiltak

• Vær klar over avvik. Det bør påregnes utskifting av vinduer innen kort.

Tilstandsrapport



Vindustype



Vindustype



Malingsavskalling



Vindustype

TG 2 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør i treverk med isolérglass i dørbladet. Døren fungerte fint.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Vær- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare tiltak ansees som påkrevet men vær klar over avviket.

Tilstandsrapport



Inngangsdør



Inngangsdør



Datostemplet 11/02/99

TG 3 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med isolérglass.

Vurdering av avvik:

• Råte i dørbladet.
Låsemekanisme var dels defekt.

Konsekvens/tiltak

• Utskifting av døren må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råte

TG 2 Balkong

Beskrivelse

Balkong med adkomst fra kjøkken. Bygget med betongdekke og rekkverk i metall med plater.
Ved nedbør er det avrenning til over kanten/naturlig.

Rekkverk høyde: 93cm

Tilstandsrapport

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:
• En del mose/grønske på balkonggulvet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

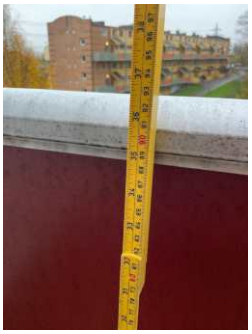
Konsekvens/tiltak
• Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvik.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



Balkong



Balkong



Rekkverkshøyde

TG 2 Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner

Beskrivelse

Punktet handler om boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) over felles konstruksjoner ihht. NS3600 er tilgjengelig eller ikke. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører. Felles konstruksjoner er ikke vurdert og gis heller ikke TG med mindre det opplyses spesifikt her.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvflater består av:
3.etg.: Originale tregulv. Fliser på bader.
4.etg.: Nyere laminatgulv.

Tilstandsrapport

Samtlige overflater er fullt brukbare og avvikene ansees kun å være av kosmetisk betydning, ingen praktisk betydning mht. bruk.

Vurdering av avvik:
• Originale tregulv gis TG2 pga. generell elde og slitasje. Noe merker og sår i tregulvene.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes overflateoppussing av gamle flater/tregulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Originale tregulv.



Nyere gulv.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggflater består av: Malte plater. Malt panel. Malt mur. Fliser på bad.
Himlinger består av: Malte plater. Malt panel. Skråhimling på øverste etasje.

Samtlige overflater er fullt brukbare og avvikene ansees kun å være av kosmetisk betydning, ingen praktisk betydning mht. bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er generell elde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes oppussing av de fleste overflater av varierende grad og omfang.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Overflater



Himling

TG 2 Etasjeskille 3.etg.

Beskrivelse

Støpt etasjeskille.
Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: KJØKKEN OG GANG

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 25 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:

Tilstandsrapport

Størst avvik: 27 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Årstall: 1954 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette indikerer skjevheter i etasjeskillet/bygningen.
• Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

TG 2 Etasjeskille 4.etg.

Beskrivelse
Støpt etasjeskille.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE OG SOVEROM OPPE

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 10 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 17 mm

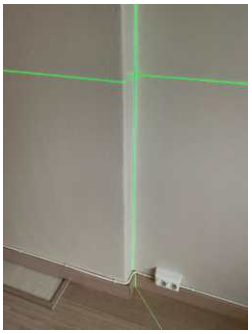
Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Årstall: 1954 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette indikerer skjevheter i etasjeskillet/bygningen.
• Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.

Tilstandsrapport



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

Radon

Beskrivelse

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

Takstmann er ikke kjent med evt. dokumentasjon for radontiltak, forekomst av radon eller radonmålinger. Radonkartet viser "Aktsomhet - Meget høy " for dette området.

https://www.ngu.no/geologi-og-risiko/radon

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Ingen tiltak ansees som nødvendig.



Kart over radon aktsomhet.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Ildsted: Original vedovn i gangen mellom trapp og entré.
Type pipeløp: Murt
Ikke brennbar plate på gulv: Ja
Synlige sider av pipeløp: Tilfredstillende
Avstand til brennbart materiale: Tilfredstillende

Pipe over tak er ikke besiktiget da det krever sikringstiltak mht. adkomst og opphold på yttertaket.

Vurdering av avvik:

• Noe sprekkdannelser i pipeløpet bak ildstedet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales på generelt grunnlag en kontroll av pipeløp og ildsted utført av Brann- og Redningsetaten i Oslo kommune mht. sikkerhet dersom det ikke er gjort nylig.

Tilstandsrapport



Ildsted



Sprekkdannelser i murveggen bak ildstedet.



Synlig pipeløp på soverom oppe.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Original tretrapp mellom etasjene i leiligheten. Lagringsplass under trappen. Det er lagt teppetrinn i trappen.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på én side.
Åpninger i rekkverk er større enn 10cm.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig men det anbefales å tilpasse trappen for å utbedre avvik.

Tilstandsrapport



Trapp. Det mangler håndløper på én side.



Rekkverkshøyde er over 90cm.



Åpninger i rekkverk oppe er større enn 10cm.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Originale og nyere innerdører.

Vurdering av avvik:

• Originale innerdører gis avvik på generelt alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avviket.



Original dør.



Nyere dør.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ingen skadedyr eller fuktkrevende insekter ble oppdaget eller er gjort kjent med av kunden.

VÅTROM

3.ETG., LEILIGHET > BADEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderommet er av eldre dato.
Baderommet er vurdert i henhold til Byggeforskrift fra før 1997.

Kostnadsvurdering gitt i dette punktet gjelder som en samlet kostnad for hele baderommet inkludert røropplegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Baderom

3.ETG., LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon for utførte våtromsarbeider er sett av takstmann.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

3.ETG., LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Vurdering av avvik:
• Generell elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

3.ETG., LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv uten varmekabler.

Tilstandsrapport

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:
Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 38 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall er ≥ 1:100 på gulvet målt mellom dørterskel og sluk i dusj.

Ingen membranoppkant ≥ 15mm ved dørterskel.

Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk.
Det er fall til sluk i dusjsonen.
Det er fall på gulvet i rommet i retning sluk.
Målt med håndholdt vater på tilfeldig valgte steder.

Fall er ≥ 1:50 målt 80cm ut fra senter sluk.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Vurdering av avvik:
• Elde og slitasje.
Bom i flere gulvfliser (løsnet fra underlaget).

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.



Fallforhold målt i retning sluk.



Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

3.ETG., LEILIGHET > BADEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eldre støpejernssluk uten klemring.
Det er ingen tilfredstillende membranløsninger i rommet. Ved en evt. lekkasjesituasjon vil baderommet ikke tåle dette.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor ingen tilfredstillende funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Overgang ved dørterskel. Ikke membranoppkant.



Gammelt sluk.

3.ETG., LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett. Innmurt badekar med flislagt front. Servantskap med blandebatteri.

Vurdering av avvik:

• Elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Utskifting må påregnes.



Utstyr

3.ETG., LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i baderommet. Luftespalte under baderomsdøren.

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

• Dersom tillatt i borettslaget og teknisk mulig anbefales det montering av elektrisk avtrekksvifte.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Lufteventil



Luftespalte under dørbladet.

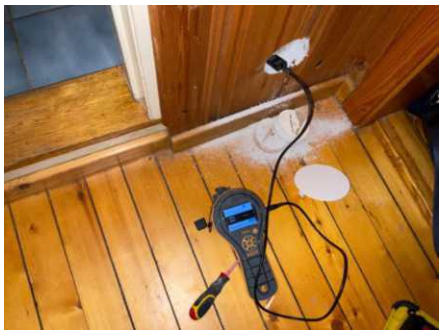
3.ETG., LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking nederst på vegg til høyre for baderomsdøren utenfor baderommet og ingen unormale forhold ble oppdaget der. Det er gitt TG1 grunnet ikke registrert fuktskader der hulltaking er foretatt ihht. NS 3600.

Våtrommet må totalrenoveres uansett utfallet av hulltakingen nevnt over.



Hulltaking og fuktsøk med Protimeter piggelektrode ga ingen unormale utslag.

KJØKKEN

3.ETG., LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning som består av heltre profilerte fronter, stålkummer og blandebatteri, integrert koketopp og stekeovn, opplegg til vaskemaskin.
Fliser over benk. Heltre benkeplater.
Hvitevarer er ikke testet.

Vurdering av avvik:

• Generell elde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes generelle oppgraderinger evt. utskifting av kjøkkeninnredning. Hvitevarer er ikke vurdert/testet.

Tilstandsrapport



Kjøkken



Kjøkken

3.ETG., LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over koketoppen. Ukjent for takstmann hvor avtrekksluften blir ført videre pga. innkassingen over.

Vurdering av avvik:

• Elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Utskifting må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Eldre kobberrør.

Fordelerskap: Nei. Evt. lekkasjevann fra vannrør blir ikke ledet til drensspalte i vegg på baderommet eller stanset på annen sikker måte.

Røranvisning/dokumentasjon: Nei

Hovedstoppekran for boligen: Til høyre for toalettet.

Lekkasjestopper: Nei, ikke krav til det men det må påregnes å monere dette.

Levetidsbetraktninger:
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Tilstandsrapport

Årstall: 1954 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales og må påregnes å oppgradere røranlegget i leiligheten. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det må monteres lekkasjestopper på kjøkken.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Hovedstoppekran til høyre for toalettet.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er fra byggeåret og skjult i konstruksjoner.
Ingen unormal lukt eller tilbakeslag fra avløpsrør ble oppdaget.

Årstall: 1954 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Avløpsrør er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Det må påregnes oppgraderinger av soilrør/avløpsrør i leiligheten.



Avløpsrør

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten. Luftespalter over vinduer.

Tilstandsrapport



Luftespalte



Luftespalter

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner.
Ildsted.
Ved oppussing av baderommet må det påregnes å legge varmekabler i baderomsgulvet.



Ikke varmekabler på baderom.



Elektriske panelovner.

TG 2 Varmtvannsbereder

Beskrivelse

Bereder er plassert i underskap på kjøkken.
Alder: Ukjent, datostemplingen var ikke lesbar (pga. vanskelig plassering)
Volum: ca. 120 liter
Fundament: Vanskelig å vurdere om underskapet på kjøkken tåler vekten på en sikker måte.
Lekkasjestopper eller sluk: Nei
El-tilkobling: Typen uttagbar

Vurdering av avvik:

• Ukjent alder. Ikke lekkasjestopper. El-tilkoblingen er av typen uttagbar.

Konsekvens/tiltak

• Montere lekkasjestopper og sikker el-tilkobling.

Tilstandsrapport



Bereder



El-tilkobling

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGSDAGEN:

-Automatsikringer i el.skap med / uten forbruksmåler er plassert på veggen i skap utenfor baderommet.
-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
-Overlastvern: 40 Amp iflg. kursanvisningen
-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

Det må utføres en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.



El.skap med måler.



Kursanvisning

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler.
Brannslukningsapparat.
Komfyrvakt: Nei, må påregnes å montere.

BRANNCELLER
Brann- og eksplosjonsvernloven har som formål å forebygge brann og eksplosjoner og å sikre liv, helse, miljø og materielle verdier. Loven regulerer blant

Tilstandsrapport

annet krav til brannsikkerhet i bygninger, håndtering av farlige stoffer og beredskapstiltak. Den legger også vekt på samarbeid mellom ulike myndigheter og aktører for å oppnå et helhetlig og effektivt brann- og eksplosjonsvern. For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget. Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført. Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.



Røykvarsler



Ikke komfyrvakt.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Ingen tiltak ansees som nødvendig.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

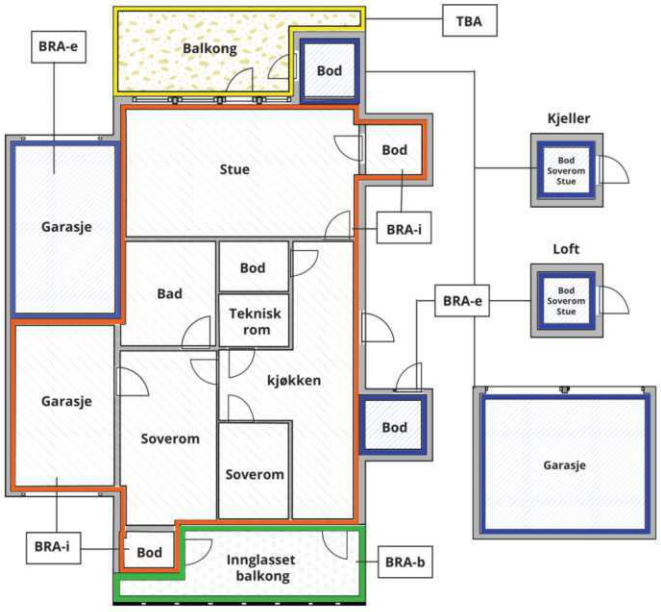
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.etg., leilighet	Stue med trapp, soverom 1, soverom 2		
3.etg., leilighet	Entré/gang, soverom, trapperom, kjøkken, baderom, omkledningsrom		
Kjellerbod		Kjellerbod	

Kommentar

- Balkong er målt til 8,6m2 som avrundes opp til nærmeste hele tall 9m2 (TBA).
- Kjellerbod er 3m2 (BRA-e).

3D-SKANNET AREAL. Boligens arealet er målt med 3D-laserskanner fra Leica (±2% nøyaktighet iht. nye krav fra 1. januar 2022).

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva det defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: TAKHØYDE
Takhøyde målt til 2,40m på kjøkken og minimum 2,23m oppe (skråtak).

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.10.2026	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Kenneth Kjos Karlsen som ga opplysninger og viste leiligheten.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	89	13		0	18910.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rådyrveien 3 B

Hjemmelshaver
Rådyrveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/Rådyrveien borettslag	855585952	H0101	USBL	Sidsel Kjos Karlsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
129	700	3 980	30 161	*31.12.2025*	97 507	*31.12.2025*

Kommentar
Ajourf. Andel f.gj. (lån): 92 335 Gjeld siste årsoppg.: 97 507

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		130 900
Omløpsmidler:		5 204 379	Samlet innskuddskapital:		639 700
Kortsiktig gjeld (-)	-	349 788	Langsiktig gjeld (+):	+	15 709 252
Disponible midler:		4 854 591	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		16 348 952

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Innkjøring fra offentlig gate. Felles gangvei/gårdsplass frem til felles svalgang.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-2622
Saken gjelder: Regplan med reguleringsbestemmelser for del av 91/1 med flere som reguleres til tomter for offentlig boliger (fengsel, spes. skole, sykehjem/aldershjem) samt friområde.
Sakstype: Eldre reguleringsplan
Vedtaksdato: 07.10.1982
Vedtatt/behandlet av: Miljøverndepartementet
Lovverk: BL 1965

Om tomten

Skrånende tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring AS	SP587006			

Kommentar
Felles polise for borettslaget

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier/rekvirent		Eier/rekvirent har gitt opplysninger om boligen.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon fra boligselskapet.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ark.tegninger fra saksinnsyn hos Plan- og Bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt.

Forutsetninger

heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Primera	Oppdragsnr.	125260205
Addresse	Rådyrveien 3 B		
Postnr.	0595	Sted	OSLO
Selgers navn	Sidsel Kjos Karlsen		
Selgers navn	Kenneth Kjos Karlsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Sidsel Kjos Karlsen

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 26.10.2026

Signert av *Kenneth Kjos Karlsen*

Initialer selger:
K K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Rådyrveien 3B

Nabolaget Veitvet hageby - vurdert av 99 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Veitvet skole (1-10 kl.) 609 elever, 41 klasser	6 min 0.4 km
Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 394 elever, 22 klasser	13 min 1 km
Linderud skole (1-10 kl.) 391 elever, 29 klasser	17 min 1.4 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	4 min 2.6 km
Bjerke videregående skole 464 elever	16 min 1.3 km
Kuben videregående skole	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nedre Kalbakkvei Linje 25, 68, 126	7 min 0.5 km
Veitvet Linje 4, 5	9 min 0.6 km
Nyland stasjon Linje L1	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 11 km
Oslo Gardermoen	30 min

BARNEHAGER

Skrubbelund barnehage (1-5 år) 72 barn	3 min 0.2 km
Bever'n barnehage (3-5 år) 20 barn	6 min 0.5 km
Bredtvet barnehage (1-5 år) 48 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Veitvet	7 min
Rema 1000 Veitvet	8 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	7 min
Vitusapotek Veitvet	7 min
Linderud Vinmonopol	17 min

SPORT

Veitvet idrettsanlegg	4 min
Bredtvedt videregående	13 min
Fitness24Seven Veitvet	7 min
SATS Linderud	17 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

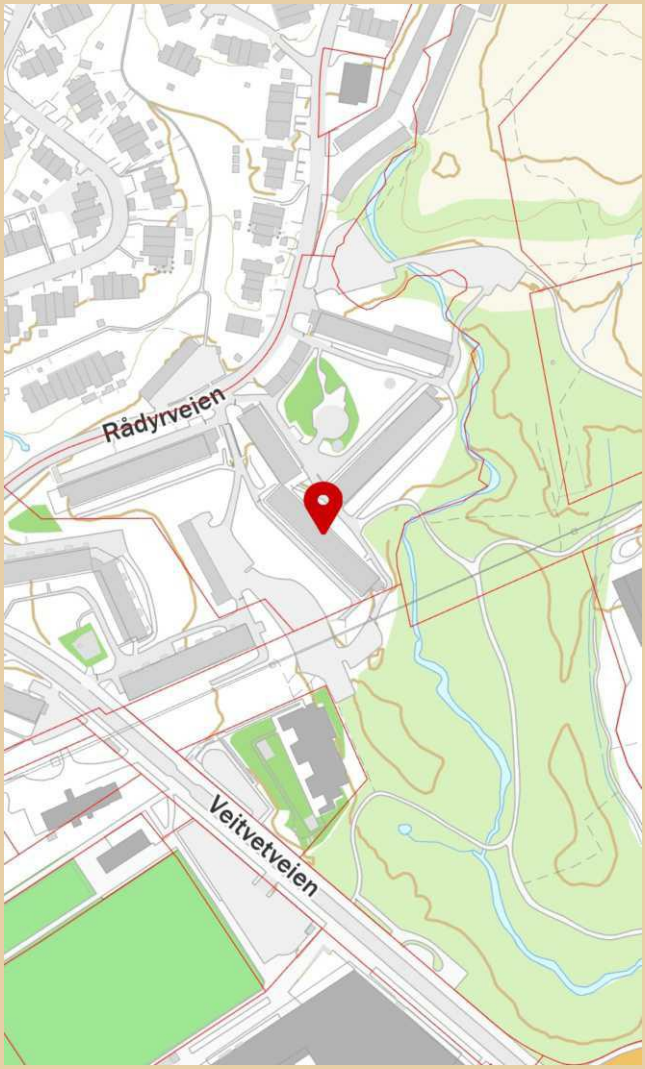
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

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

Tittel

Vedtekter for Rådyrveiens Borettslag

Innhold

Versjonskontroll

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Husordensregler for Rådyrveien Borettslag

03.04.2025

1 GENERELLE BESTEMMELSER

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

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

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

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

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

2 BOLIGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

3 INNVENDIGE FELLESAREALER

3.1 GENERELT

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

3.2 SYKKELROM/BARNEVOGNROM/FELLESBODER

3.2.1 Sykkelrom skal kun benyttes til hensetting av sykler.

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

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

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

3.2.5 Dører til kjellere skal alltid holdes låst.

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

3.3 PRIVATE BODER

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

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

3.4 TRAPPEOPPGANGER

3.4.1 Trappeoppganger skal ikke benyttes til hensettelse av private gjenstander.

4 UTVENDIGE FELLESAREALER

4.1 GENERELT

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

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

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

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

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

4.2 BILKJØRING OG PARKERING

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

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

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

4.4 LEKEPLASSER/OPPHOLDSPLASSER

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

4.4.2 Lek henvises til lekeapparatene eller til lekeplassen.

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

4.5 GRØNTOMRÅDER

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

4.6 AVFALLSOPPSAMLING

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

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

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

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

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

5 BALKONGER, FORHAGER OG FASADER

5.1 GENERELT

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

5.2 GANGBALKONGER

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

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

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

5.2.4 Salt til tining skal kun benyttes av vaktmestertjenesten.

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

5.3 FORHAGER

5.3.1 Forhager skal stelles.

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

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

5.4 OPPHOLDSBALKONGER

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

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

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

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

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

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

5.5 FASADER

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

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

5.5.3 Navneskilt skal monteres på veggen, ikke på døren.

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

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

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

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

5.6 LEVEGGER OG SITTEBENKER

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

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

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

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

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

6 VEDLIKEHOLD

6.1 INNVENDIG VEDLIKEHOLD

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

Andelshavers ansvar omfatter:

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

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

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

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

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

6.2 UTVENDIG VEDLIKEHOLD

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

7 VASKERI OG TØRKEBÅSER

7.1 FELLESVASKERI

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

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

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

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

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

7.1.6 Maskiner som ikke er reserverte, kan fritt benyttes.

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

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

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

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

7.1.11 Vasketid betales via betalingskort i de systemer som administrer vaskerireservasjon

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

7.1.13 Begge ytterdørene skal holdes låst, også i vasketiden.

8 DYREHOLD

8.1 HOLD AV HUSDYR I BORETTSLAGET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parkeringsbestemmelser for Rådyrveiens Borettslag

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

1 GENERELLE BESTEMMELSER

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

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

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

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

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

2 GARASJER

2.1 Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.10 Oppsigelse av leieforholdet skal skje med 14 dagers varsel.

2.2 Søknad og tildeling

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

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

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

2.3 Bruk

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

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

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

3 BILOPPSTILLINGSPLASSER

3.1 Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.9 Oppsigelse av leieforholdet skal skje med 14 dagers varsel.

3.2 Søknad og tildeling

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

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

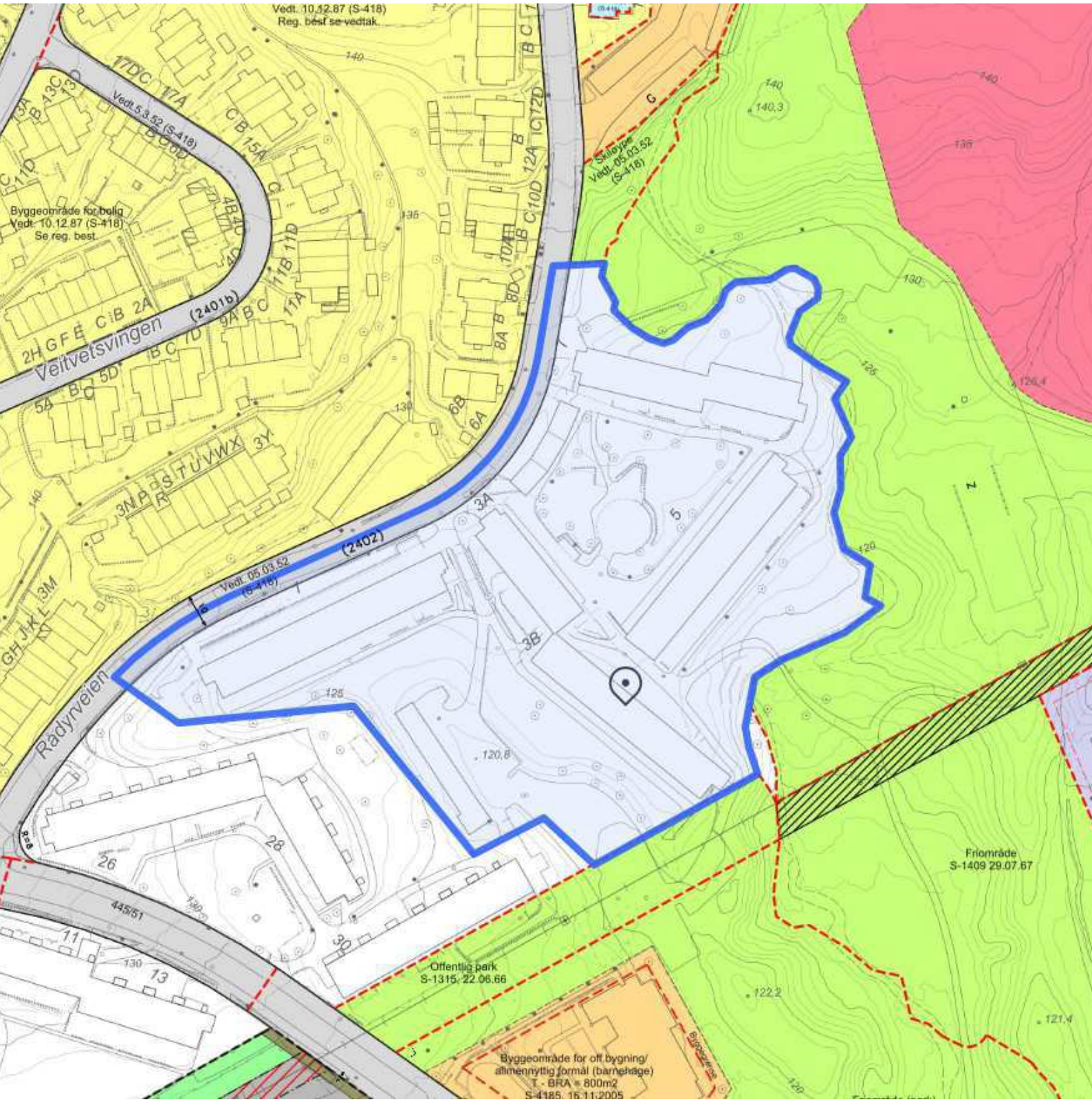
3.2.3 Ledig biloppstillingsplass tilbys førstemann på ventelisten. Søker som ikke aksepterer tilbudt plass, mister sin plass på ventelisten.

3.3 Bruk

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

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

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


Vedt. 10.12.87 (S-418)
Reg. best se vedtak.
Byggeområde for bolig
Vedt. 10.12.87 (S-418)
Se reg. best.
Veitvetsvingen
(2401b)
(2402)
Vedt. 05.03.52
(S-418)
Vedt 5.3.52 (S-418)
Skiløype
Vedt. 05.03.52
(S-418)
Rådyrveien
445/51
Offentlig park
S-1315, 22.06.66
Byggeområde for off bygning/
allmennyttig formål (barnehage)
T - BRA = 800m2
S-4185, 16.11.2005
Friområde
S-1409 29.07.67
140
140,3
130
126,4
120,8
122,2
121,4

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rådyrveien 3 B, 0595 Oslo
Gnr. 89, Bnr. 13, andelsnr. 129 i Rådyrveien Borettslag , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125260205

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Marianne Dåsnes

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 990 05 000

E-post: marianne.dasnes@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.
