PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

LUNDEN 32

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Megler verdivurdering

Godkjent byggetegning

Forsiden av energiattest

Reguleringskart

Arealbekreftelse

Vedtekter

Husordensregler

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Lunden 32, 0598 OSLO
OSLO kommune
gnr. 88, bnr. 448
Andelsnummer 47

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 14.10.2024 **Rapportdato:** 13.02.2025 **Oppdragsnr.:** 21229-24390 **Referansenummer:** XN4147

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony André Andersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 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.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten holder en gjennomgående god standard og er godt vedlikeholdt.
Overflatene består i hovedsak av parkettgulv og glatte, malte flater.

Mekanisk avtrekksventilasjon som styres fra kjøkkenventilator.
Oppvarming fra radiatorer. Ellers elektriske varmekabler på baderommet.
Felles varmt forbruksvann.

Kjøkkeninnredning fra byggeåret som er oppgradert i 2022.
Kjøkkenet holder en gjennomgående god standard og er godt vedlikehold.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Stein benkeplate med underlimt kum i kompositt/plast.
Lysstoffrør under overskap.
Flislignende plater (kitchen board) på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, frittstående kjøleskap og frittstående fryseskap.
Komfyrvakt er montert.

Flislagt baderom som er pusset opp i regi av borettslaget i 2018.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servanten.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med buede dusjdører, sluk i sone og dusjutstyr.

Utgang fra stuen til vestvendt innglasset balkong.
Ekstern bod plassert på svalgangen.
Det medfølger parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg med ladepunkt for el-bil.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

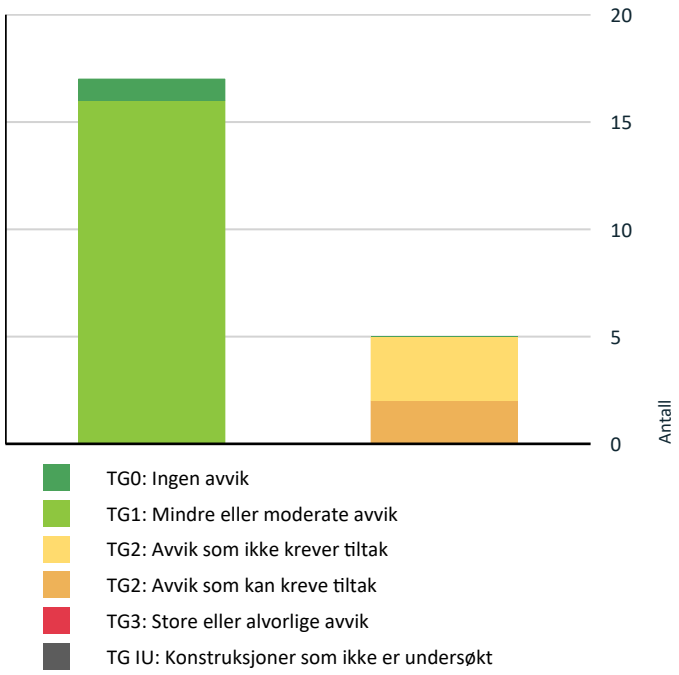
Lovlighet Gå til side

4-roms leilighet med innglasset balkong:

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

Sammendrag av boligens tilstand

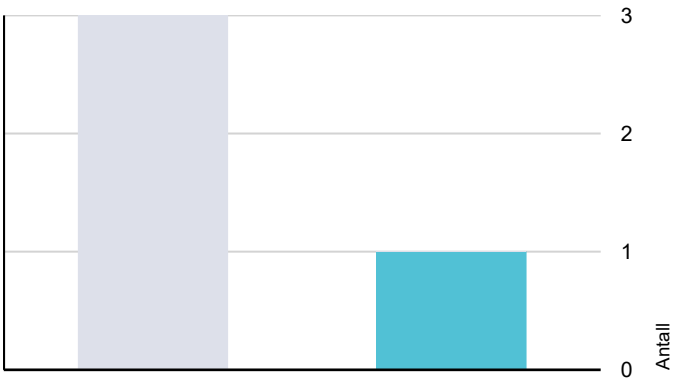
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet med innglasset balkong:

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET MED INNGLASSET



Byggeår
2001

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 4 etasjer og garasjekjeller.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2000.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Det påpekes at de fleste vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

TG 1 Bankongdør

Balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2013.

——

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

——

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til vestvendt innglasset balkong i stål og betongkonstruksjoner.
Tremmerfliser i plast på betongdekket.

Rekkverk i aluminium med glassfelt.
Rekkverkshøyden er målt til 107cm. Dette tilfredsstiler dagens krav.

–

Fransk balkong med to-fløyet dør i stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Selger opplyser at det er løse fliser under tremmeflisene i plast.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

De løse flisene har ingen kosekvens før man eventuelt fjerner temmerflisene.
Tilstandsgrad er gitt som en påpekelse, da dette forholdet er opplyst om fra selger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Leiligheten har adkomst via utvendig svalgang.
Felles trappehus.

Trappene eller svalgangene er ikke tilstandsvurdert da dette anses som et fellesareal.

Andre utvendige forhold

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Bærende konstruksjoner i betong.
Utfyllende bindingsverk med liggende kledning.

Flate takkonstruksjoner, tekket med duk/membran.

_____

Bygningen stod ferdig i 2001 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Belegg i innvendig bod.
Laminat i vindfang.
Ellers 3-stavs eikeparkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

____

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

____

Himlinger:
Aluminiumsplater i himlingen på baderommet.
Ellers glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,44m.

____

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

____

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

TG 2 Radon

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

I følge geo.ngu.no/kart/radon er det moderat til lav radon i området.
Ingen radon måling foretatt eller fremlagt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører.

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

TG 1 Andre innvendige forhold

Vindfang:
Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Soverom:
Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

Soverom 2:
Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

Bod:
Hylleløsning.

Soverom 3:
Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

Innredning fungerer som tiltenk og har ingen skader ut over normal og forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra byggeåret (Prefabrikkert våtromskabin).
Baderommet er pusset opp i regi av borettslaget i 2018.

–

Arbeidene er utført av JUULS RØRSERVICE AS og det er fremlagt FDV dokumentasjon og en bekreftelse på e-post om hva som er gjort på baderommet. Respons Håndverk og Service AS var totalentreprenør på prosjektet.
Badet er oppgradert med nytt hellimt foliemembran på gulv, inkludert oppbrett i sokkel og tilslutning til sluk. Det er installert ny slukrist, diverse PP-HT rør og bend, samt nytt sanitærutstyr som servantbatteri, dusjgarnityr og dusjbatteri. I tillegg er det montert ny servantinnredning og speil med LED-belysning. Arbeidet inkluderer demontering og remontering av eksisterende utstyr samt bruk av nødvendige fugemasser og silikon.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Aluminiumsplater i himling med downlights.

Flissatte veggflater.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 30 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk fra byggeåret med synlig klemring og membran fra 2018.
Det er en del støp/mur over klemring i sluk.
Dette kan være uheldig om man ved senere tidspunkt er nødt til å løsne klemringen av en eller annen grunn.

–

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servanten.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med buede dusjdører, sluk i sone og dusjutstyr.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres lekkasjespalte ved gulv under veggmontert sisterne, for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

Konsekvensen er ved en eventuell lekkasje vil det kunne samle seg vann inne i konstruksjonen og påføre skade på tilstøtende områder.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekksventilasjon som styres gjennom kjøkkenventilatoren.
Avtrekksventil i baderommet.
Tilluft ved terskelen.

–

Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.
Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vudering.

2. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da deler av våtromskabin fortsatt er tilstedet på baderommet.
Ved hulltaking vil man kun komme til et hulrom i konstruksjonen som er fylt med rør og ventilasjon.
Dette i henhold til gjeldende forskrift og standard.

Det søkes ikke etter fukt i våtromsbokser da det ikke gir pålitelige søk grunnet rommet oppbygning.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra byggeåret som er oppgradert i 2022.
I forbindelse med oppgraderinger på kjøkkenet i 2022 ble det omgjort på vannrørene, montert nytt opplegg for
kaldtvann, nytt opplegg med egen stoppekran for oppvaskmaskinen og nytt opplegg for brannslangen. Det ble også
montert ny kjøkkenkran og vask. I 2024 ble det montert tettemuffer og lekkasjesikring (waterguard).

–

Kjøkkenet holder en gjennomgående god standard og er godt vedlikehold.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Stein benkeplate med underlimt kum i kompositt/plast.
Lysstoffrør under overskap.
Flislignende plater (kitchen board) på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, frittstående kjøleskap og frittstående fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk til kanal.

Kjøkkenventilatoren styrer avtrekket fra både kjøkken og baderommet.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Hovedsakelig plastrør (rør i rør).
Rørstokken er plassert over himlingen på baderommet (dusjsonen).

–

Stoppekran er montert i rørskap.

–

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk som styres gjennom kjøkkenventilatoren.

Avtrekket skjer på kjøkken og baderommet.

Mekanisk avtrekksventilasjon er basert på at vifter suger avtrekksluft ut av rommene. Friskluft tilføres gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen. Systemet er i prinsipp det samme som ved naturlig avtrekk, med den forskjellen at hoveddrivkraften er fra en avtrekksvifte.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.
Originale radiatorer fra byggeårene.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap lokalisert i entré.
Automatsikringer og jordfeilbrytere.
9 fordelingskurser.

Strømmåler og hovedsikring i felles tavle.

_____

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det ble skiftet kjøkkenventilator og motor i 2016, lagt opp for nytt lampepunkt i tak på stue med tilhørende dimmer i 2017, diverse el-arbeid ifm. oppussing av badet i 2018, diverse el-arbeid ifm. fornyelse av kjøkken i 2022. Det ble montert lader for elbil på garasjeplassen vår i 2023. Rundt 2012 ble det skiftet til dimmerbryter på stue, kjøkken, i gang og på to av soverommene. Utskiftning til dimmere ble utført av bror til selger, som er faglært elektriker, dog foreligger ikke dokumentasjon på dette.

   Energima AS (2016), Kvikk Installasjon AS (2017), OneCo AS (2018), Visjonel AS (2022) og Smart Elektro (2023).

   Det ble montert lader for elbil på garasjeplassen vår i 2023. Dette var et prosjekt i regi av borettslaget og arbeidet ble utført av Smart Elektro AS.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Utskiftning til dimmere ble utført av bror til selger, som er faglært elektriker, dog foreligger ikke dokumentasjon på dette.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på alle elektriske arbeider i nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

    På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.
    Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

For at anlegget skal ha nødvendig lovlig dokumentasjon må det gjennomføres en kontroll av anlegget og eventuelt innhentes en samsvarserklæring.

Kostnadsestimatet gjelder utgifter til å gjennomføre en el-kontroll. En kontroll vil kunne avdekke videre forhold som det ikke er mulig å estimere nå. Hva det vil koste å dokumentere tilstanden på el-anlegget, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring, er heller ikke noe som kan estimeres nå, men det må innhentes pristilbud på dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere er installert i boligen.
Brannslukkingsapparat på 6 kg.
Brannslange under kjøkkenvasken.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henholdt til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

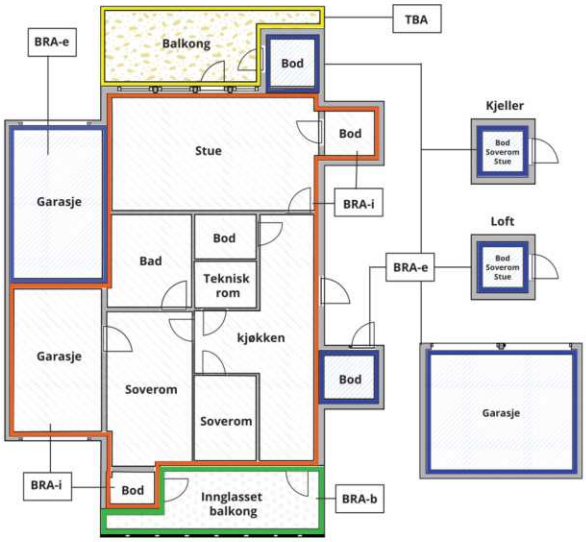
Hva er måleverdig areal?

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 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

4-roms leilighet med innglasset balkong:

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	83	4	8	95	
SUM	**83**	**4**	**8**		
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, Kjøkken, Bad, Omkledningsrom, 3 soverom, Stue	Utebod	Innglasset balkong

Kommentar

Entré, kjøkken , bad, bod, 3 soverom og stue.
Utgang fra stue til innglasset balkong med en gulvflate på ca. 7,5 m². BRA-b inkluderer veggen imot leiligheten og utgjør derfor 8 m².
Utvendig bod ved inngangspartiet, med et areal på ca. 3,7 kvadratmeter.

Det medfølger garasjeplass i felles lukket garasjeanlegg på ca. 12,5m², merket med nummer E7.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 26.09.2022
Røykvarsler byttet.

Januar/februar 2022
Kjøkkenfornyelse utført av Pro form og Visjonel AS.
Ny oppvaskmaskin, komfyrtopp, stekeovn, mikrobølgeovn og fryseskap.
Det ble utført rens og vedlikehold av ventilasjonsanlegget i regi av borettslaget i 2022.

17.06.2019
Gulvplater på balkong: Hestra-platen.

19.03.2019
Innglassing av balkongen. Firma: Lumon.

Sommeren 2018
Nytt bad. Firma: Respons Håndverk og Service AS (totalentreprenør), Juuls Rørservice AS (rørlegger) og OneCo (elektriker). følge dokumentasjonen på arbeidene som ble utført ved oppussingen av badet i 2018 ble det oppgradert med nytt hellimt foliemembran på gulv, inkludert oppbrett i sokkel og tilslutning til sluk. Det ble installert ny slukrist, diverse PP-HT rør og bend, samt nytt sanitærutstyr som servant, servantbatteri, toalett, dusjgarnityr og dusjbatteri. I tillegg ble det montert ny innredning og speil med LED-belysning. Arbeidet inkluderte både demontering og remontering av eksisterende utstyr.

September 2016
Malte tak og vegger i soverom 1.

2016
Skiftet vifte og motor i kjøkkenhetten.

September 2014
Satte inn skyvedørsgarderobe og la nytt gulv i entréen.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
4-roms leilighet med innglasset balkong:	81	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2024	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Jan Arne Øgrey Pettersen	Kunde
	Henny Amanda Pettersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	88	448	0	0	3767.5 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Lunden 32

Hjemmelshaver
Borettslaget Lunden 32-36

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0201.

Regulering : Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig.
Tilknytning avløp : Offentlig.

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
982752647		OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Jan Arne Øgrey Pettersen og Henny Amanda Pettersen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
47

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4-roms leilighet i 2. etasje med vestvendt innglasset balkong, beliggende i Lunden Hageby ved Vollebekk, bydel Bjerke i Oslo.
Veletablert boligområde med kort avstand til offentlig kommunikasjon og butikker.
Kort vei til Linderud senter med godt utvalg av butikker og øvrige servicetilbud.
Ellers nærhet til treningssenter, idrettshall, fotballbaner og ellers gode rekreasjonsområder og marka.
Barnehager og skoler i alle trinn i nærheten.

Om tomten

Felles tomt på 3 767 m².
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, betongheller, gressplen, variert beplantning, lekeapparater og sittegrupper.

Garasjeplass i felles lukket garasjeanlegg er opplyst å følge boligen ved salg.
Det er montert ladepunkt for EL-kjøretøy på plassen.

Det følger 1 gjesteparkeringskort med boligen.
Ellers parkering etter områdets gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, fyring og varmtvann, TV/bredbånd, lån leiligheter, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.
Det følger en garasjeplass med leilighet ved salg (felleskostnader garasje kommer i tillegg til felleskostnader for boligseksjonen)

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Telenor (tidl. Canal Digital) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker.
Bygning oppført i 2001 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Ferdigattest foreligger, datert 14.08.2002.

Borettslaget består av 62 andelsleiligheter.

Svalganger ble rehabilitert i 2020/2021. Arbeidene ble utført av "Alliero".
Nytt garasjegulv ble lagt i 2019.
Ny varmeslynge til varmtvann alle tre blokker lagt i 2019.
Bygningsmassen ble utvendig malt i 2014.
Balkongene ble rehabilitert i perioden 2013-2014.
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Borettslaget har ikke IN-ordning og praktiserer ikke individuell nedbetaling av lån.
Selskapet er medlem av Lunden Hageby Vel.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring ASA	64732315			

Kommentar
Dette er en felles forsikring for borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Ingen		Nei
Egenerklæring		Utfylt av selger	Ingen		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Ingen		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Ingen		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XN4147

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Primera

Oppdragsnr.
125250021

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Henny Amanda Sviggum Pettersen	Jan Arne Øgrey Pettersen

Gateadresse
Lunden 32

Poststed	Postnr
OSLO	0598

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2001

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 24

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Borettslaget har felles bygningsforsikring i Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.: 64732315

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 125250021

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I 2018 avdekket vi at det var noe feil på badet da gulvflisene i dusjsonen begynte å løsne. Dette viste seg å skyldes svakhet i membranen rundt sluket. Straks vi oppdaget feilen tok vi kontakt med styret i borettslaget, som igjen meldte dette videre til forsikringsselskapet. Forsikringsselskapet dekket den påfølgende oppussing av badet.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I følge dokumentasjonen på arbeidene som ble utført ved oppussingen av badet i 2018 ble det oppgradert med nytt hellimt foliemembran på gulv, inkludert oppbrett i sokkel og tilslutning til sluk. Det ble installert ny slukrist, diverse PP-HT rør og bend, samt nytt sanitærutstyr som servant, servantbatteri, toalett, dusjgarnityr og dusjbatteri. I tillegg ble det montert ny innredning og speil med LED-belysning. Arbeidet inkluderte både demontering og remontering av eksisterende utstyr.

Arbeid utført av: Respons Håndverk og Service AS (totalentreprenør), Juuls Rørservice AS (rørlegger) og OneCo (elektriker).

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se beskrivelse i spørsmålet over.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I forbindelse med oppgraderinger på kjøkkenet i 2022 ble det omgjort på vannrørene, montert nytt opplegg for kaldtvann, nytt opplegg med egen stoppekran for oppvaskmaskinen og nytt opplegg for brannslangen. Det ble også montert ny kjøkkenkran og vask. I 2024 ble det montert tettemuffer og lekkasjesikring (waterguard).

Arbeid utført av: Malak Rørservice AS (2022) og Comfort Storo AS (2024)

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var en lekkasje fra balkongen over i 2023 som medførte at det kom vann ned på vår balkong. Dette ble meldt til styret i borettslaget og deretter utbedret.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i det ene hjørnet på det mellomste soverommet.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250021

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det ble skiftet kjøkkenventilator og motor i 2016, lagt opp for nytt lampepunkt i tak på stue med tilhørende dimmer i 2017, diverse el-arbeid ifm. oppussing av badet i 2018, diverse el-arbeid ifm. fornyelse av kjøkken i 2022. Det ble montert lader for elbil på garasjeplassen vår i 2023. Rundt 2012 ble det skiftet til dimmerbryter på stue, kjøkken, i gang og på to av soverommene. Utskiftning til dimmere ble utført av bror til selger, som er faglært elektriker, dog foreligger ikke dokumentasjon på dette.
Arbeid utført av	Energima AS (2016), Kvikk Installasjon AS (2017), OneCo AS (2018), Visjonel AS (2022) og Smart Elektro (2023).

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble utført rens og vedlikehold av ventilasjonsanlegget i regi av borettslaget i 2022.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble montert lader for elbil på garasjeplassen vår i 2023. Dette var et prosjekt i regi av borettslaget og arbeidet ble utført av Smart Elektro AS.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Jevnlig vedlikehold av bygningsmassen regi av borettslaget som rehabilitering av balkonger, maling, og vedlikehold av fasade og garasje. Vår balkong ble innglasset i 2019 der arbeidet ble utført av Lumon AS og kostnad dekket av oss.
Arbeid utført av	Ulike firmaer innhentet av borettslaget

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kun kjent med tilstandsrapport som er utarbeidet nå i forbindelse med salget av denne leiligheten.

Document reference: 125250021

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250021

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 125250021

E-Signing validated

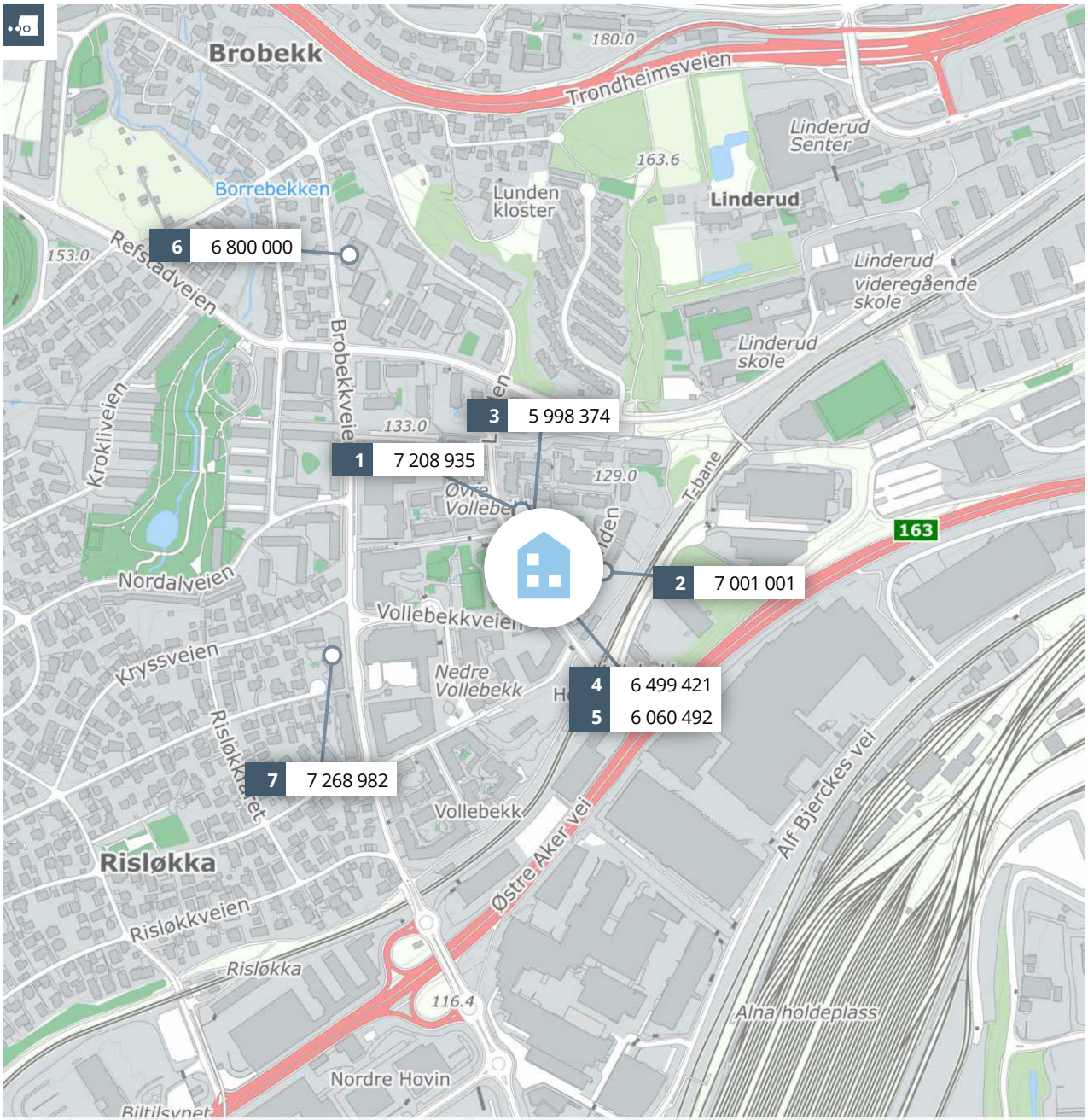
secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henny Sviggum Pettersen	86befd571fa7ec33bdc0bd3 bdaff8858e8abdd9b	13.02.2025 12:48:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Arne Øgrey	45bc16b8efa01c0e10e2d45 53c09f764791927dc	13.02.2025 12:56:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 125250021

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer



Meglers verdivurdering

LUNDEN 32

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 14.02.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Amalie Kristine Nyhus.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lunden 32, 0598 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2001

GNR 88 BNR 448 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Vollebekk sør

Verdivurdert til

6 000 000

561 000	6 561 000	79 048
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	83 m²	4 m²	8 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Byggeår						2001

Fellesutgifter	9 203
Formue	1 897
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lunden 36 83 m² 2001 2. etg 3 sov	07.09.2023	6 250 000	**6 670 000**	538 935	7 208 935	**86 855**
2 Lunden 26 A 83 m² 2002 1. etg 3 sov	19.08.2024	6 550 000	**6 600 000**	401 001	7 001 001	**84 349**
3 Lunden 34 82 m² 2001 3. etg 3 sov	20.03.2024	6 000 000	**5 500 000**	498 374	5 998 374	**73 151**
4 Lunden 30 83 m² 2001 4. etg 3 sov	04.07.2024	5 650 000	**5 550 000**	949 421	6 499 421	**78 306**
5 Lunden 30 83 m² 2001 2. etg 3 sov	12.09.2024	5 250 000	**5 100 000**	960 492	6 060 492	**73 018**
6 Brobekkveien 26 111 m² 1970 3. etg 4 sov	28.11.2024	6 800 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**61 261**
7 Brobekkveien 53 B 98 m² 1981 4. etg 3 sov	14.10.2024	7 000 000	**7 250 000**	18 982	7 268 982	**74 173**

Boligen er en 4-roms endeleilighet fra 2001 i Lunden Hageby på Vollebekk i Bjerke bydel. Leiligheten er en del av borettslaget Lunden 32-36 og ligger i 2. etasje i en av de tre blokkene som utgjør borettslaget. Leiligheten har gjennomgående planløsning og fremstår velholdt med flere oppgraderinger i senere tid.
Det er heis mellom leilighetsplan og garasjeanlegget under blokken hvor man disponerer fast garasjeplass med ladeboks for elbil.

Leiligheten inneholder romslig entré, stor og lys stue, separat kjøkken med nyere innredning og hvitevarer, helfliset bad med varmekabler og downlights, samt tre soverom i tillegg til en praktisk innvendig bod i tilknytning til hovedsoverommet. Alle soverommene er innredet med garderobe. Fra stuen er det utgang til vestvendt balkong på med gode solforhold. Like utenfor inngangsdøren, langs svalgangen, disponerer leiligheten en ekstern bod. Nåværende eiere har eid boligen siden den ble oppført og har de siste årene utført oppgraderinger som bl.a. fornying og oppgradering av kjøkken, totalrenovering av bad, innglassing av balkong med innvendig solskjerming. Eierne har benyttet fagfolk og har dokumentasjon på de utførte arbeidene. Felleskostnadene dekker det meste herunder fibernett, oppvarming og varmtvann, betjening av andel fellesgjeld, drift og vedlikehold.

Hagebyen består av flere sameier og borettslag i tillegg til rekkehus. Bebyggelsen her er plassert slik at det omslutter et stort, felles tun.

Gårdsrommet er bilfritt, pent opparbeidet og svært familievennlig med store boltrearealer, lekeapparater og sittegrupper. Innenfor en omkrets på fem minutters gange finnes både et meget godt kollektivtilbud med flere T-bane- og bussforbindelser, dagligvarebutikker, barnehager og skoler i alle trinn. Videre byr beliggenheten på flere grønne parkomgivelser, turstier i variert naturmiljø samt nærhet til Lillomarka med milevis av flotte turløyper året rundt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



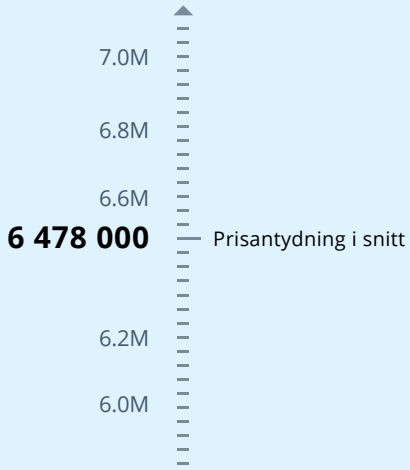
Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Tilbygg garasje, anneks
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i Vollebekk sør grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

69
dager

Leiligheter solgt i Vollebekk sør grunnkrets siste 3 mnd

28
leiligheter solgt

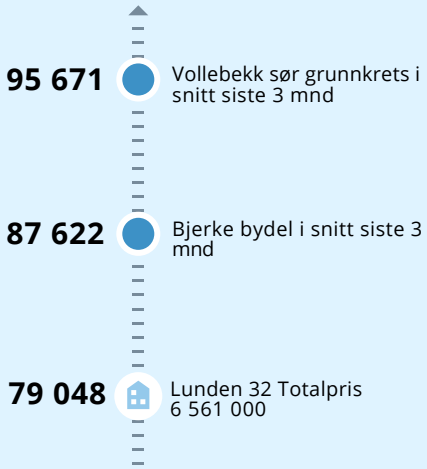


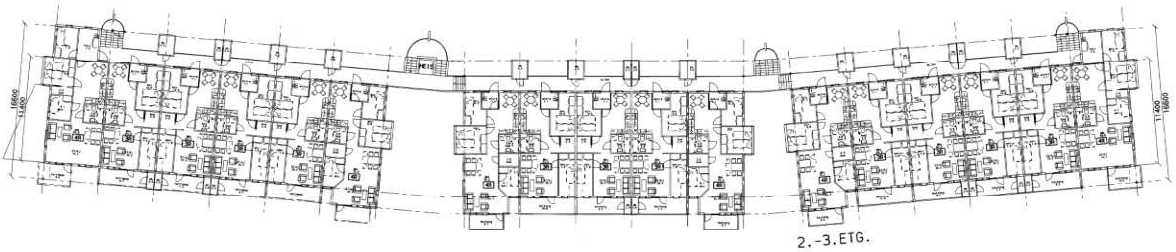
Solgt i snitt i løpet av

23
dager

for 5.9% over prisantydning

Analyse m²-priser





2.-3.ETG.

BLOKKCDE-201

MERKNADER

ARK | BLOKK CDE-020-30

1:200 | RAMMETILLATELSE

BLOKK C, D OG E
PLAN-2/3

LUNDEN HAGEBY

FELIX VIDAL ARKITEKTKONTOR AS

LANDSKAPSARKITEKTER
TS.T LANDSKAPSARKITEKTER AS

LUNDEN HAGEBY AS

BLOKK C, D OG E
PLAN-2/3

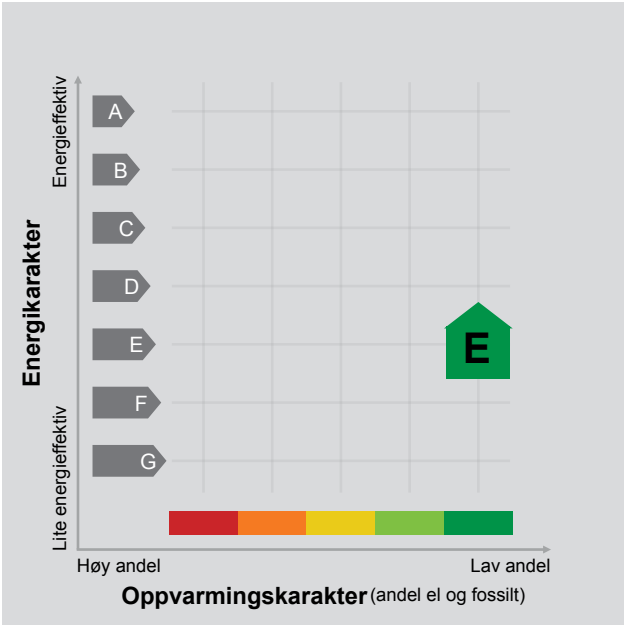
3

1:200 | RAMMETILLATELSE

ARK | 18.10.99 | BLOKKCDE 020-30

ENERGIATTEST

Adresse	Lunden 32
Postnummer	0598
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	88
Bruksnummer	448
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81755019
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-80064
Dato	14.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

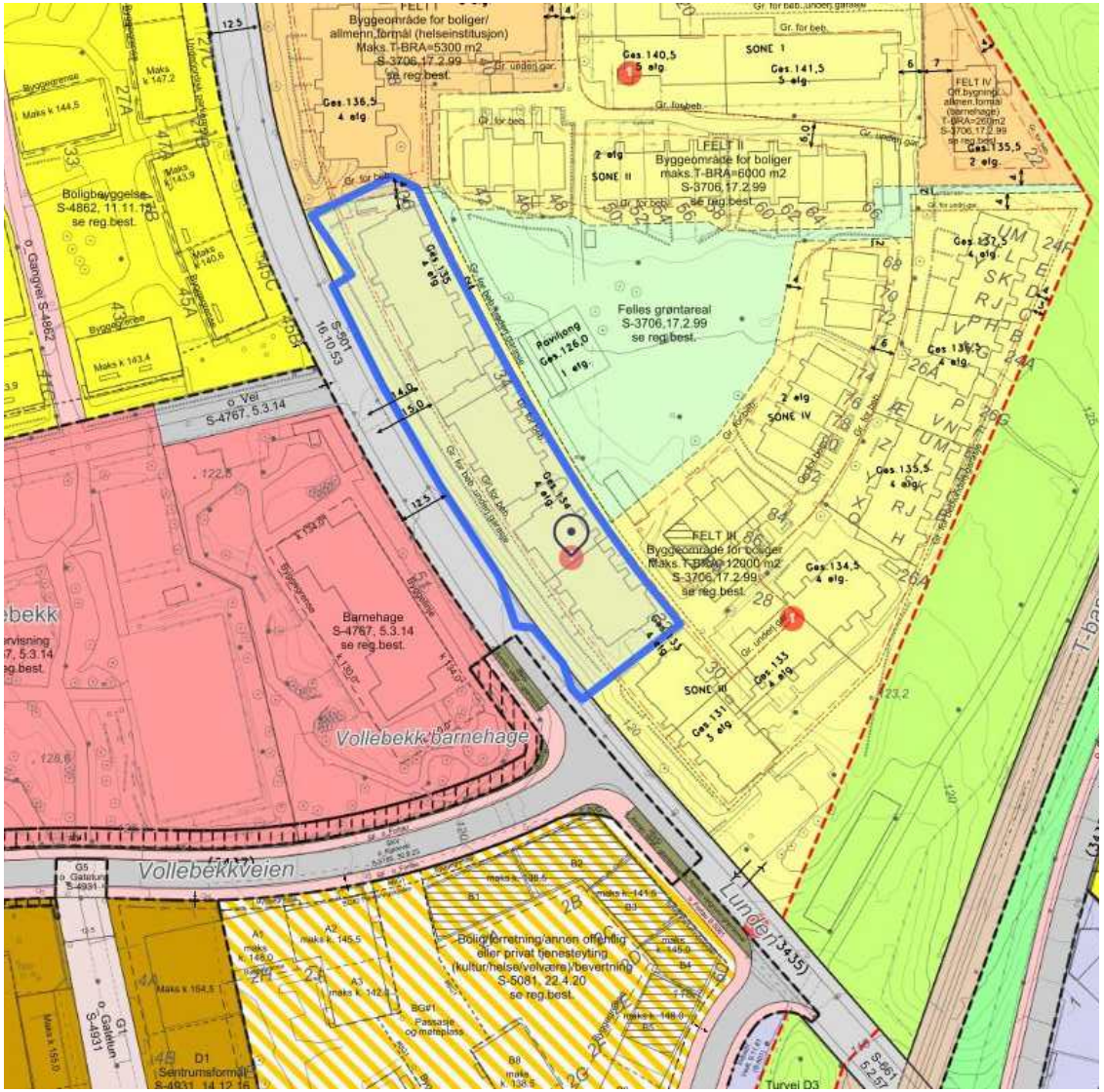
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

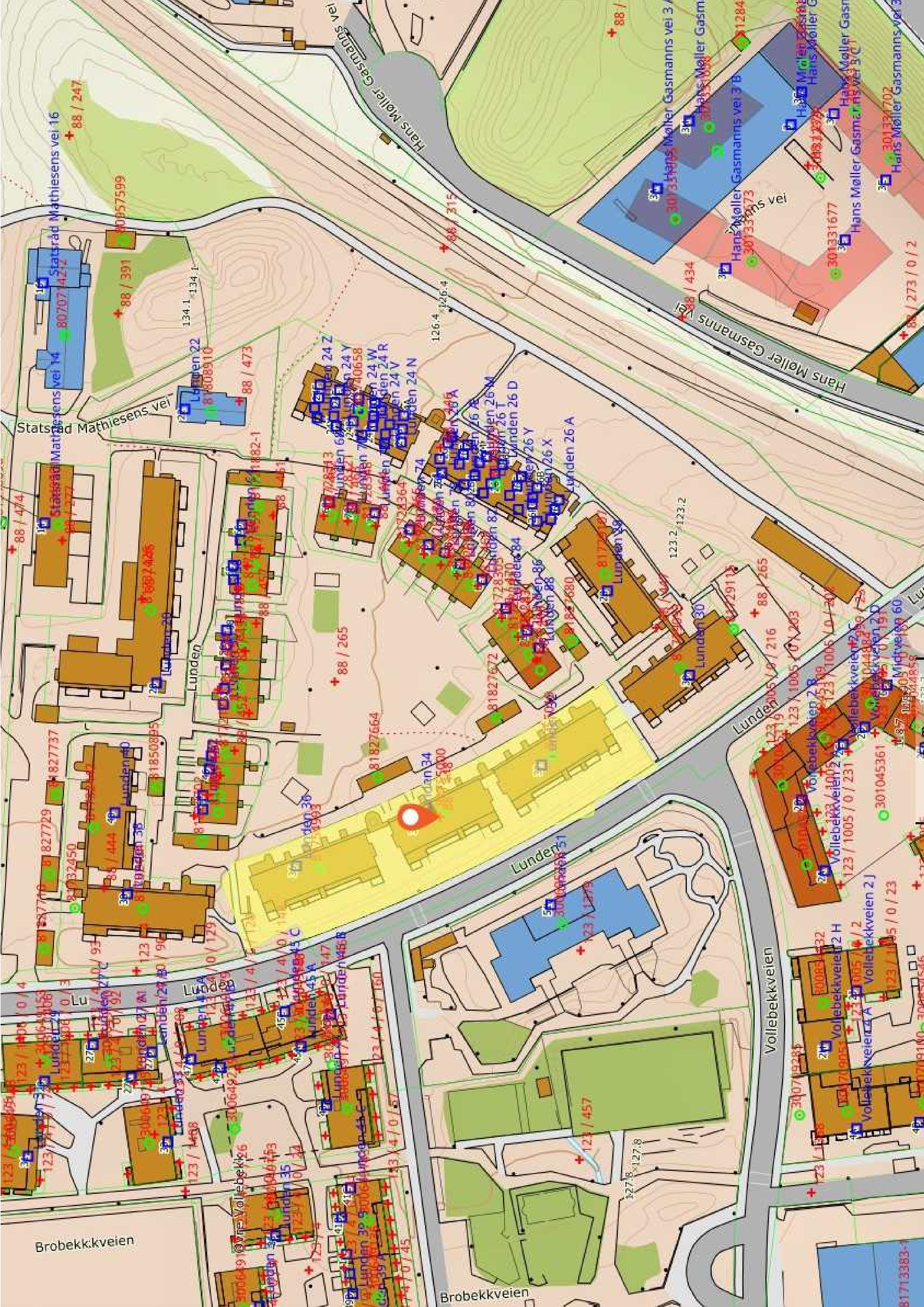
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Byggeområde for boliger/
allmenn formål (helseinstitusjon)
Maks T-BRA=5300 m2
S-3706,17.2.99
se reg.best.
FELT I
SONE I
Ges.140,5
5 etg.
Ges.141,5
5 etg.
Ges.136,5
4 etg.
FELT II
Byggeområde for boliger
maks.T-BRA=6000 m2
S-3706,17.2.99
se reg.best.
SONE II
2 etg
Ges.135,5
2 etg.
FELT IV
Off.bygning,
allmen.formål
(barnehage)
T-BRA=260m2
S-3706,17.2.99
se reg.best.
Boligbebyggelse
S-4862, 11.11.76
se reg.best.
Felles grøntareal
S-3706,17.2.99
se reg.best.
Paviljong
Ges.126,0
1 etg.
Ges.135
2 etg.
Ges.135,5
4 etg.
SONE IV
Ges.137,5
4 etg.
Ges.134,5
4 etg.
FELT III
Byggeområde for boliger
Maks.T-BRA=12000 m2
S-3706,17.2.99
se reg.best.
SONE III
Ges.133
4 etg.
Ges.131
3 etg.
Barnehage
S-4767, 5.3.14
se reg.best.
Vollebekk barnehage
Vollebekkveien
o. Vei
S-4767, 5.3.14
o. Gangvei S-4862
S-5081
16.10.53
Lundeveien
Bolig/forretning/annen offentlig
eller privat tjenesteyting
(kultur/helse/velvære/bevertning)
S-5081, 22.4.20
se reg.best.
D1
Sentrumsformål
S-4931, 14.12.16
o. Gatetun
S-4931
Turvei D3


Hans Møller Gasmanns vei
Hans Møller Gasmanns vei 3 B
Statsråd Mathiesens vei
Statsråd Mathiesens vei 16
Statsråd Mathiesens vei 14
Lunden 22
Lunden 24 Z
Lunden 24 Y
Lunden 24 W
Lunden 24 R
Lunden 24 V
Lunden 24 N
Lunden 26 M
Lunden 26 T
Lunden 26 D
Lunden 26 Y
Lunden 26 X
Lunden 26 A
Lunden 28
Lunden 30
Lunden 34
Lunden 36
Lunden 38
Lunden 40
Lunden 51
Lunden 35
Lunden
Vollebekkveien
Vollebekkveien 2 B
Vollebekkveien 2 C
Vollebekkveien 2 D
Vollebekkveien 2 H
Vollebekkveien 2 J
Vollebekkveien 4 A
Midtveien 60
Brobekkveien
88 / 247
88 / 391
88 / 473
88 / 265
88 / 434
88 / 474
88 / 444
88 / 315
123 / 457
123 / 1005 / 0 / 231
301045361
134.1
126.4
123.2
127.8

VEDTEKTER
for
Borettslaget Lunden 32-36
Org. Nr. 982752647

Vedtatt på ordinær generalforsamling 24. april 2024

1 Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Borettslaget Lunden 32-36 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2 Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

1. Andelene skal være på NOK 100,- kronerhundre.

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

3. Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til 10%-ti prosent av boligene i laget:
   A. Stat
   B. Fylkeskommune
   C. Kommune
   D. Selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune
   E. Stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av stat, fylkeskommune eller kommune
   F. Selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

4. I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens §4-3 med unntak av juridiske personer nevnt i vedtektenes pkt. 2-1 (3) rett til å eie inntil 10% av andelene.

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

6. En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

2. Ved ethvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

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

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

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

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

3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4 Borett og overlating av bruk

4.1 Boretten

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

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

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

4. Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseiere overlate bruken av hele boligen dersom:

A. andelseieren selv eller en person som er nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
B. andelseieren er en juridisk person
C. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
D. Det medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
E. det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

F. Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
G. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
H. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
I. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
J. Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4.3 Bygningsmessige arbeider

1. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

2. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter, husordensregler og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør, herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv., er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5 Vedlikehold

5.1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

3. Generell: Andelseier plikter å holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand samt vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, innvendige flater med skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

4. Vann, avløp og bad: Andelseier er ansvarlig for å vedlikeholde vann, avløp og bad/våtrom og for at bad/våtrom brukes forsvarlig. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av rør, vasker, dusj, vannklosett, vaskemaskin, oppvaskmaskin m.m. Andelseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsrør fra og med egen vannlås/sluk og til felles avsløpsnett. Ansvaret gjelder fra rett etter hovedkranene i leiligheten og til der hvor avløpet går over i felles avløpsrør. Andelseier skal kunne dokumentere at alt arbeid er utført av autorisert personell. Borettslaget har ansvar for felles vann og avløpsnett.

5. Elektrisk anlegg: Andelseier er ansvarlig for at det elektriske anlegget i boligen til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Ansvaret gjelder fra og med første hovedsikring/inntakssikring. Andelseier skal kunne dokumentere at alt arbeid er utført av autorisert personell. Dette inkluderer blant annet sikringsskap, varmekabler, stikkontakter, brytere, lamper m.m. Borettslaget er ansvarlig for hovedinntak og fellesanlegg.

6. Ventilasjon: Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og rengjøring av avtrekksvifte, luftekanal mellom avtrekksvifte og bad og innvendige lufteventiler. Andelseier er ansvarlig for at avtrekksviften til enhver tid er aktiv. Borettslaget er ansvarlig for luftekanaler mellom leilighet og tak, samt utvendige lufteventiler.

7. Radiatorer: Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av radiatorer og forgreningsrør i egen leilighet. Dette inkluderer skiftning og reparasjon av radiatorer ved behov. Borettslaget har ansvar for hovedrørene som fordeler varmtvann til de enkelte leiligheter, også de delene som passerer gjennom leiligheter. Skillet går rett etter sammenkoblingspunkt.

8. Balkong/terrasse: Andelseier er ansvarlig for forsvarlig bruk av balkonger og terrasser. Andelseier er ansvarlig for å rense eventuelle sluk på balkonger, terrasser og lignende. Andelseier er ansvarlig for å fjerne snø fra balkonger, terrasser og lignende innen rimelig tid. Ved mislighold av nødvendig vedlikehold av balkongen, herunder rensing av sluk eller snømåking, vil andelseier kunne bli holdt økonomisk ansvarlig for utbedrings- og reparasjonskostnader ved eventuelle vannskader på tilstøtende leiligheter.

9. Hage og beplanting: Andelseiere med hage er ansvarlige for å holde denne ved hevd. Dette ansvaret inkluderer vedlikehold av platting/terrasse som ikke er del av bygningene, levegger, hekker mellom hagene og annen beplanting. For plattinger og levegger, skal borettslagets retningslinjer for material- og fargevalg følges. Oppføring av nye plattinger eller levegger er søknadspliktig. Andelseier er ansvarlig for at det er rom for å kjøre gressklipper og annet utstyr mellom hagene. Borettslaget har ansvar for plenklipping og hekk mot Lunden.

10. Brannsikring: Andelseier er ansvarlig for at gjeldene brannforskrifter til enhver tid er overholdt i boligen. Dette inkluderer fungerende røykvarslere og at nødvendig slukningsutstyr er lett tilgjengelig. Andelseieren er ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

11. Skadedyr: Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter eller andre skadedyr, plikter andelseieren, uten ugrunnet opphold, å melde fra skriftlig til borettslagets styre.

12. Selvforskyldt skade: Andelseier er ansvarlig for å utbedre all form for skade som er selvforskyldt, herunder skader forskyldt av andre beboere i husstanden eller gjester.

13. Tilfeldig skade: Andelseiers vedlikeholdsplikt gjelder også ved tilfeldig skade, herunder innbrudd, hærverk utført av andre og uvær som ikke er dekket av borettslagets forsikringer. Dette inkluderer også skader på ytterdører og vinduer som er forårsaket av manglende sikring av disse.

14. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslagets styre.

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

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5.3 Utbedringsansvar og erstatning

1. Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget. Skaden utbedres imidlertid for andelseiers regning når skaden er forvoldt av andelseier eller noen han/hun har gitt adgang til eiendommen. Ved skader som dekkes av borettslagets forsikring, men som er forårsaket av andelseier, kan andelseier bli stilt økonomisk ansvarlig for borettslagets egenandel.

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

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

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

5.4 Kameraovervåking

1. Borettslaget har godkjent kameraovervåkning av fellesarealer. Dette gjelder også fellesarealer (garasjeanlegg) som deles med andre borettslag

2. Det enkelte borettslag har ansvar for å vurdere behov og å administrere kameraovervåkning.

3. Styret har ansvar for at kameraovervåkning skjer i henhold til Datatilsynets regelverk.

5.5 Lading av elbil

1. Borettslaget plikter å tilrettelegge for lading av elbil og sikre alle beboere mulighet til etablering av elbillader.

2. Lading av elbil må skje etter gjeldende lover og forskrifter. Lading med vanlig stikkontakt (Shuko) er ikke tillatt.

3. Styret gis myndighet til å legge føringer for lading av elbil, for å sikre at det elektriske anlegget ikke overbelastes.

4. Montering av ny elbillader eller utskiftning av eksisterende elbillader må godkjennes av styret.

6 Felleskostnader og pantesikkerhet

6.1 Felleskostnader

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

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

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

6.2 Betaling av felleskostnader

1. Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6.3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7 Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7.1 Mislighold

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

7.2 Pålegg om salg

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

7.3 Fravikelse

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

8 Styret og dets vedtak

8.1 Styret

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene, inklusiv varamedlemmer, er to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8.2 Styrets oppgaver

1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

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

8.3 Styrets vedtak

1. *Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.*

2. *Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:*
    - A. *Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold*
    - B. *å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, if borettslagslovens § 3-2 andre ledd*
    - C. *salg eller kjøp av fast eiendom, eller andelsbolig som borettslaget eier å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene*
    - D. *andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning*
    - E. *andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene*

8.4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9.1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

1. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

1. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

A. Godkjenning av årsberetning fra styret
B. Godkjenning av årsregnskap
C. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
D. Eventuelt valg av revisor
E. Fastsetting av godtgjørelse til styret
F. Andre saker som er nevnt i innkallingen

9.5 Møterett

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

9.6 Møteledelse og protokoll

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

9.7 Stemmerett og fullmakt

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

9.8 Vedtak på generalforsamlingen

1. Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er angitt i innkallingen.

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

3. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1 Inhabilitet

1. Et styremedlem kan ikke delta i styrebehandlingen eller en avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10.2 Taushetsplikt

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

10.3 Mindretallsvern

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av borettslagets vedtekter gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Husordensregler for Borettslaget Lunden 32/36

Vedtatt av generalforsamlingen
24. april 2024 i henhold til
borettslagsloven § 5-11 nr. 4
gjeldende fra 24. april 2024.

Innledning

Husordensreglene er et tillegg til borettslagets vedtekter, og alle beboerne plikter å følge husordensreglene. Andelseier er ansvarlig for at reglene overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten og/eller fellesarealene. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

Alle skriftlige meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.

Vaktmester har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes, og kan gripe inn ved overtredelser.

Dersom andelseier misligholder sine plikter etter husordensreglene, kan borettslaget kreve erstatning for skade, salg av andelen eller fraviking fra boligen i medhold av bestemmelsene i vedtektene pkt. 5-3 nr. 3 og kap. 7.

1 Balkonger, fasader og hageareal

a) Det er ikke tillatt å riste tepper eller henge tøy til tørk på balkongrekkverk eller fra vinduer eller svalgang.

b) Det er ikke tillatt bruk av kullgrill på balkong, terrasse eller plen. Det er tillatt bruk av gass- og elektrisk grill de samme steder, gitt at grillingen skjer under konstant tilsyn og uten unødig røykutvikling.

c) Alle balkonger skal fremstå som bygningsmessig like. Det gis anledning til å montere markiser, utvendig solskjerming, tildekning av rekkverk og innglassning, samt maling av betongtak. Kostnader må dekkes av andelseier og godkjennes av styret. Valg av farge, materiale og utføring skal kun skje etter godkjenning av styre. Styret plikter å fremskaffe nødvendig informasjon om dette. Det gis også anledning til å søke om montering av barnevognskinner i trappene.

d) Det er ikke tillatt med fastmonterte parabolantenne i borettslaget. Fastmonterte parabolantenner fjernes for eiers regning og risiko.

e) Av hensyn til sikkerhet ved ulykke eller brann, samt trappevask eller generell adkomst er det ikke tillatt å hensette større gjenstander på svalganger, for eksempel sykler, barnevogner osv. Sykler henvises til sykkelbod og skal ikke låses til lyktestolper e.l. på området. Gjenstander hensatt i strid med dette kan uten varsel bli fjernet for beboers regning.

f) Gjerder, gjenstander eller beplantning på uteareal i 1. etasje som er til hinder for motorisert gressklipping eller generelt vedlikehold, vil bli fjernet for beboers regning.

g) Alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende krever styrets godkjennelse, jfr vedtektenes pkt 4-3 nr. 2 om bygningsmessige forhold. Ved brudd på bestemmelsene kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

h) Andelseier plikter å holde balkonger og terrasser fri for snø og is ved jevnlig måking. Treheller og annet dekke på balkong- og terrassegulv skal ligge slik at det ikke kan hindre avrenning av regn- og smeltevann. Er det fare for at slikt dekke kan forårsake snø- og issperre som hindrer avrenning, skal dekket fjernes i vinterhalvåret.

i) Andelseier plikter å holde svalgang utenfor egen bolig fri for snø og is ved jevnlig måking eller feiing.

j) Det er forbudt å skyte opp fyrverkeri fra borettslagets bygninger eller i umiddelbar nærhet av disse, på borettslagenes utearealer og øvrige uteområder i Lunden Hageby.

2 Leilighet

a) Innvendige endringer og vedlikehold i boligen må ikke foretas i strid med borettslagets vedtekters pkt. 4-3 nr. 2 om bygningsmessige forhold. Feil eller mangler som kan medføre skader på huset må straks meldes til styret slik at skadens omgang kan begrenses. Skader på bolig ved endring eller vedlikehold utført av beboer belastes beboer.

b) Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. For å sikre at det ikke oppstår frostskade og lekkasjer fra radiatorer, skal disse aldri være helt avslått i vinterhalvåret, dvs. ikke skrudd ned til 0, men til *-tegnet dersom man ikke ønsker varme. Ved lufting og frost ute, må regulator på radiator settes slik at radiatoren ikke fryser.

c) Bare ting som hører hjemme i klosettet skal i klosettet. Staking av tette toaletter og avløp vil bli belastet den enkelte andelseier.

d) Nøkkelbestilling til leilighet og garasje foretas av styret. Kostnad forbundet med nøkkelbestilling dekkes av andelseier. Postkasseskilt bestilles av beboer for egen regning. Detaljer for postkasseskilt finnes på Vibbo.

e) Fremleie av leilighet er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Søknad om fremleie av leilighet og/eller garasjeplass sendes styret.

3 Garasjeplass og fremleie av garasjeplass

a) Parkering av andelseieres biler skal skje på tildelt parkeringsplass i borettslagets garasjeanlegg. Kjøretøyet skal parkeres innenfor oppmerket plass.

b) Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander utover motorkjøretøy og bildekk på parkeringsplassen i garasjeanlegget. Dekk må ikke hensettes slik at det hindrer parkering innenfor oppmerket plass. Sykler og mopeder/motorsykler kan kun hensettes på parkeringsplass i garasjeanlegget hvis det er plass til slik hensetning innenfor tildelt og oppmerket garasjeplass. Gjenstander hensatt i strid med dette kan uten varsel bli fjernet for beboers regning.

c) Ved kjøring til eller fra parkeringsplass i garasjeanlegg skal hastigheten av sikkerhetsgrunner ikke overstige 10 km/t.

d) For å hindre at uvedkommende tar seg inn i garasjeanlegget skal det ved inn- og utkjøring gjennom garasjeanleggets kjøreport påses at porten lukkes helt igjen.

e) Garasjenøkkel/fjernåpner til kjøreport skal ikke etterlates synlig i bilen når denne forlates i garasjeanlegget. Ved inn- og utpassering av tilgangsdører til garasjeanlegget må det påses at døren lukker og går i lås.

f) Det er kun tillatt å leie eller låne ut parkeringsplass til andre beboere av borettslaget. Dette forutsetter at borettslaget ikke har flere ledige og egnede utleieplasser. Dette gjelder ikke ved utlån til besøkende eller annen kortidsutleie, samt om bilen eies av andre, men disponeres av beboer. (Firmabil ol.)

g) Det er ikke tillatt å selge parkeringsplasser. Permanent bytte av parkeringsplasser mellom beboere må søkes om til styret. Evt. kostnader skal bæres av søker.

h) All fremleie skal meldes til styret slik at styret har oversikt over hvem som til enhver tid disponerer den enkelte parkeringsplass.

i) Ved fremleie, er den enkelte eier fortsatt ansvarlig for betaling av fellesutgifter og å holde parkeringsplassen ryddig og at biler flyttes når styret melder at dette er nødvendig.

j) Borettslaget tar ikke ansvar for inndriving av leie. Dette er en sak mellom eier og leietager.

k) Ved uenigheter eller ulemper for borettslaget skal leieforholdet opphøre.

l) Annonsering av ledige plasser og ønske om leie av plass skal kun foregå vi Vibbo.

4 Ro og orden

a) Fra kl 23.00 til kl 06.00 må beboerne og beboernes gjester vise særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Kraftig sjenerende støy, eksempelvis ballspill, hamring, boring eller lignende må opphøre innen kl. 21.00.

b) Uansett tid på døgnet må det påses at lyd fra musikkanlegg ikke er til unødig sjenanse for naboer. Vær spesielt oppmerksom på musikk og høylytt tale fra balkonger, svalganger og gjennom åpne vinduer. På helligdager skal det tas spesielt hensyn.

c) Foreldre er ansvarlige for barns lek og støy utendørs og må passe på at dette ikke er til sjenanse for beboerne. Svalganger, heis/heisrom, boder, garasjeanlegg og utvendige trapper skal ikke brukes til lekeplass. Andelseiere plikter å informere barn og andre som gis adgang til eiendommen.

d) Bruk av fellesareal må ikke medføre skade på eiendommen, være til ulempe for eller medføre hindringer for øvrige beboeres bruk av fellesarealene. Fellesarealer skal ved endt bruk forlates i ryddet tilstand og avfall fjernes.

e) Enhver plikter å følge gjeldende regler for sortering og håndtering av avfall fastsatt av Renovasjons- og gjenvinningsetaten i Oslo Kommune.

f) Plast-, mat- og restavfall skal sorteres etter gjeldende kommunale regler og legges i avfallscontainere merket for slikt avfall. Dersom en container allerede er full, slik at lokket ikke kan lukkes skikkelig ved ytterligere påfyll av avfall, skal avfallet legges i annen container med ledig kapasitet. For å unngå ubehagelig lukt og skadedyr skal avfallsposene knyttes godt igjen før de legges i containeren. Avfallsposer må ikke under noen omstendighet etterlates på gulvet i søppelbodene eller oppå avfallscontainer, på svalganger eller andre steder utendørs. Det er ikke tillatt å kaste andre typer avfall i containerne enn det de er merket med.

g) Papp, kartong og papir skal legges i egne containere for papirgjenvinning. Alle esker og større kartong- og papiremballasje skal brettes godt sammen, om nødvendig skjæres opp, før de legges i papircontainer. Dersom en papircontainer er full, skal papir legges i en annen ledig papircontainer, eventuelt i en annen bod med papircontainer.

h) Glass- og metallavfall skal legges i containere for dette. Nærmeste er plassert på gjesteparkeringen mot Hotell Linne.

i) Klesavfall skal legges i innsamlingscontainere for dette. Det er plassert containere fra flere private innsamlere i nærområdet. Nærmeste er plassert på gjesteparkeringen mot Hotell Linne.

j) Avfall skal ikke under noen omstendighet hensettes eller lagres i fellesområder eller plasseres utenfor oppsatte avfallscontainere i søppelboder. Beboer vil kunne bli belastet for utgifter til håndtering av slikt avfall.

k) Avfall som enten ikke får plass i avfallscontainere eller som i henhold til gjeldende regler er forbudt å legge i disse, må håndteres på en forsvarlig måte. Den enkelte må selv besørge levering av slikt avfall til egnet mottak. Nærmeste mottak er Harraldsrud Gjenvinningsstasjon. Det finnes også flere firmaer som kan kontaktes for henting slikt avfall. Kostnader knyttet til dette, skal dekkes av beboer.

l) Det må ikke hensettes brannfarlige væsker/gjenstander i garasjen, søppelboder eller noe sted utendørs.

5 Husdyr

a) Dyrehold er tillatt for beboere, men skal ikke være til ulempe eller sjenanse for øvrige beboere og brukere av eiendommen, j.f. borettslagslovens § 5-11 nr. 4.

b) Hunder, katter og andre husdyr, skal ikke slippes løs på borettslagets område, men holdes i bånd eller holdes inngjerdet til enhver tid. Ethvert husdyr skal holdes utenom barnas lekeplasser, ballplass, sandkasser og lignende. Det skal tas hensyn til andre beboere med henhold til dyrehold, og etterlatenskaper skal fjernes omgående! Ved mislighold vil styret vurdere tiltak.

c) Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler da dette tiltrekker skadedyr.

6 Gjesteparkering og kjøring på indre område

a) Bruk av gjesteparkering og kjøring på indre område skal følge gjeldede bestemmelser fastsatt av Lunden Hageby Vel.

b) Kjøring og parkering på indre kjørevei i Lunden Hageby skal være kortest mulig og er ikke tillatt uten i tilfeller der sykdom, nedsatt funksjonsevne, av- og pålessing av særlig tunge gjenstander eller andre tungtveiende grunner gjør det nødvendig. Kjøretøy skal under ingen omstendigheter hensettes slik at de er til hinder for utrykningskjøretøy eller renovasjon.

c) Tomgangskjøring på indre kjørevei eller på gjesteparkering ved boligene er ikke tillatt.

d) Gjesteparkeringsplassene på Lunden Hagebys uteområde er kun forbeholdt besøkende. Gjester skal benytte gjesteparkering eller offentlig gate. Gjester kan parkere maksimalt 3 døgn sammenhengende på gjesteparkering uten hensyn til om kjøretøyet blir flyttet eller brukt i perioden. For parkering utover 3 døgn må det innhentes tillatelse fra borettslagets styre. Beboere kan unntaksvis parkere inntil 10 minutter på gjesteparkeringen.

e) Hensetning av båt, campingvogn, tilhenger o.l. må bare skje etter henvisning fra styret. Ledige parkeringsplasser i garasjeanlegg disponeres av styret og skal ikke benyttes uten tillatelse fra styret. Båt, campingvogn, tilhenger o.l. hensatt/parkert på ulovlig sted blir tauet bort for eiers regning og risiko.

f) Andelseier som innehar Oslo Kommunes parkeringstillatelse for forflytningshemmet kan søke Lunden Hageby Vel om fritak fra betaling for transport til hjemmet på indre kjørevei i Lunden Hageby. Parkeringsbestemmelser må uansett overholdes.

7 Tvister, godkjenning og dispensasjon fra husordensreglene

a) Styret kan, hvis det ikke strider mot borettslagets vedtekter, gi dispensasjon fra husordensreglene såfremt det finner det rimelig. Dispensasjon fra husordensreglene skjer kun etter skriftlig søknad fra beboer og etter styrebehandling med flertallsvedtak. Dispensasjon skal kun gis skriftlig og skal kunne forevises ved forespørsel fra sittende styremedlemmer.

b) Hvis et tiltak/forhold krever styrets godkjennelse, kan det knyttes vilkår til godkjennelsen.

c) Klager vedrørende husorden skal sendes skriftlig til styret. Uenighet/tvist mellom andelseiere om husorden kan skal avgjøres etter skriftlig behandling av styret.

8 Iverksetting

Ovenstående husordensregler erstatter borettslagets husordensregler av 10. mai 2023, 21. desember 2001, 1. november 2004 og 1. juni 2006.

Lunden 32

Nabolaget Vollebekk - vurdert av 91 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vollebekk skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	4 min 0.3 km
Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	7 min 0.5 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 538 elever, 26 klasser	20 min 1.5 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	20 min 1.6 km
Bjerke videregående skole 464 elever	9 min 0.7 km
Kuben videregående skole	23 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vollebekk Linje 4, 5	3 min 0.2 km
Vollebekk Linje FB3, 5N, 67, 345	4 min 0.3 km
Alna stasjon Linje L1	17 min 1.3 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	7 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 6.6 km

BARNEHAGER

Vollebekk barnehage (1-5 år) 143 barn	1 min 0.1 km
Lunden barnehage (1-5 år) 39 barn	2 min 0.2 km
Sisiktoppen barnehage (1-5 år) 59 barn	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Brobekk	7 min
Rema 1000 Vollebekk	7 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 2025

VARER/TJENESTER

Linderud Senter	12 min
Vitusapotek Vollebekk	7 min
Linderud Vinmonopol	12 min

SPORT

Vollebekkveien skole	4 min
Linderud idrettsplass	7 min
SATS Linderud	12 min
Feel24 Økern Brobekk	18 min

«Grønn, bortgjemt oase på Bjerke.»

— Sitat fra en lokalkjent

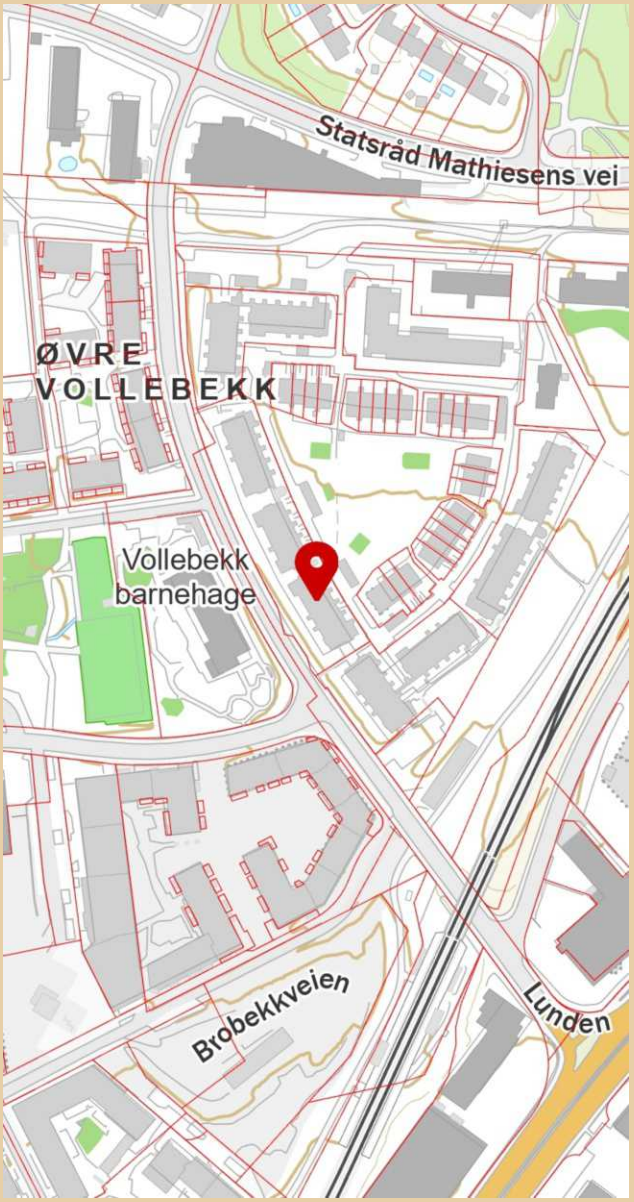
Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Lunden 32, 0598 Oslo
Gnr. 88, Bnr. 448, andelsnr. 47 i Borettslaget Lunden 32/36, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125250021

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Amalie Kristine Nyhus

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 977 34 595

E-post: amalie.kristine.nyhus@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.
