PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

STOVNERLIA 85

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Vedtekter

Husordensregler

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Andelsrekkehus over 2 plan:

Stovnerlia 85, 0983 OSLO

OSLO kommune

gnr. 101, bnr. 78

Andelsnummer 178

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 09.05.2025 **Rapportdato:** 15.05.2025 **Oppdragsnr.:** 21229-25205 **Referansenummer:** CG3297

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

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

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

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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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

Boligen holder en normal standard og er godt vedlikeholdt.

Overflatene består i hovedsak av laminatgulv og malte flater.
Naturlig ventilasjon.
Oppvarming fra peisovn i stuen, varmepumpe samt elektrisk oppvarming ellers.
Varmt forbruksvann leveres fra egen bereder.

Boligen har to flislagte baderom – ett i hver etasje – begge rehabilitert i 2015.
Badene er oppført med nye sluk, varmekabler, smøremembran, flislagte overflater og nytt sanitærutstyr. Rør-i-rør-system for tappevann er installert, og det foreligger dokumentasjon på utført arbeid. Begge rom fremstår i normalt vedlikeholdt stand og med tidsriktige materialvalg.

Ikea kjøkkeninnredning fra 2015 i følge tidligere salg.
Kjøkkenet holder en normal standard og er vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Lys under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin i egen nisje og frittstående kjøl/fryseskap.

Det medfølger parkeringsplass i felles garasjerekke.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Andelsrekkehus over 2 plan:

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

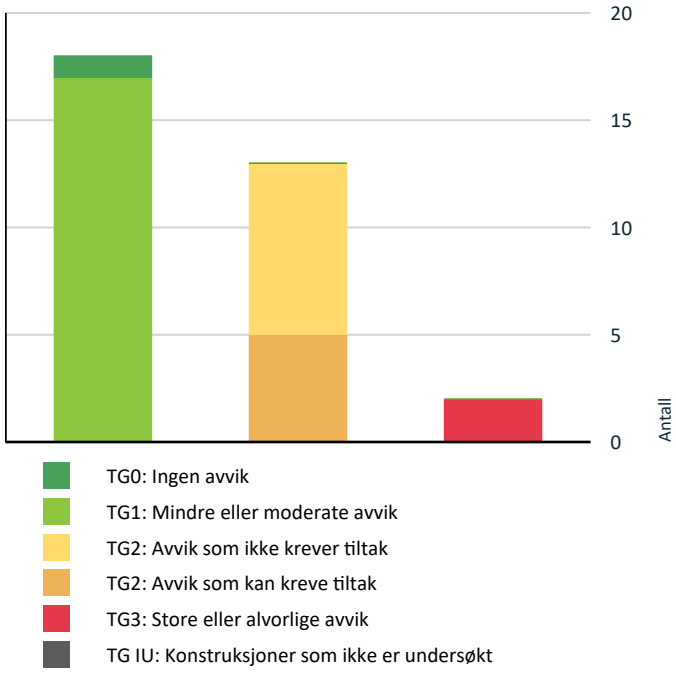
1.etasje:
Deler av vaskerommet er opprinnelig en bod. Arealet er ikke bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel.
Kjøkkenet er utveidet inn imot vaskerommet (originalt)..

2.etasje:
Omkledningsrommet er opprinnelig godkjent og byggemeldt som bod. Arealet er ikke bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel.

Utvendige forhold:
Det er registrert en mindre endring på pergolaen ved inngangspartiet. Det fremstår som at konstruksjonen er hevet i bakkant for å gi økt fall på taket, og det er lagt nye plater. Det foreligger ikke dokumentasjon på at endringen er byggemeldt eller godkjent.
Ifølge borettslagets husordensregler er det tillatt å erstatte den opprinnelige, tillatte pergolaen med fast tak, begrenset til ca. 2 meter ut fra vegg. Slike tiltak krever imidlertid godkjenning fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Det foreligger ikke dokumentasjon på at slik godkjenning er innhentet.

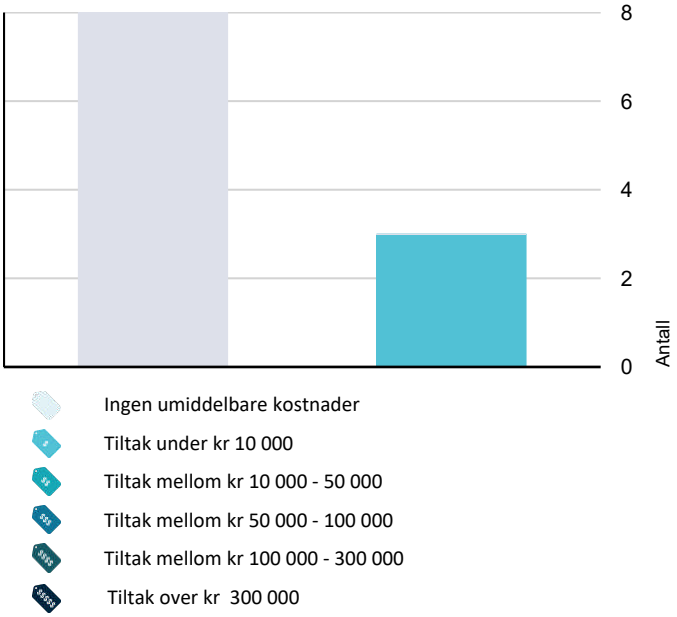
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

Andelsrekkehus over 2 plan:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør (skyvedør)	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSREKKEHUS OVER 2 PLAN:



Byggeår
1973

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjoner i tre.
Undertak med treplater.

Det påpekes at takkonstruksjoner er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det påpekes merker i undertaket.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1988.

——

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

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

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 påpekes at 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.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Dører

Ytterdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2007.

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 Balkongdør (skyvedør)

Hev og senk skyvedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1988.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert 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 påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse i tre konstruksjoner på begge sider av boligen.
Terrassen på østsiden er over 2 plan.

Vestsiden har veggmontert stikkontakt og lysarmatur.
Motorisert markisse.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Høydeforskjellen fra den øverste og nederste terrassen er målt til 53cm.
Høydeforskjellen overstiger 0,5 meter, og det mangler sikring i form av rekkverk eller annen tydelig avgrensning. Dette vurderes som avvik i henhold til krav til sikkerhet ved nivåforskjeller i uteområder (jamfør TEK17 § 12-15 og vurderingsgrunnlag i NS 3600).

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det anbefales å etablere sikring av høydeforskjellen i form av rekkverk, trapp eller annen fysisk avgrensning for å redusere risiko for fall.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Andre utvendige forhold

Saltak i trekonstruksjoner tekket med papp/membran.
Bærende konstruksjoner i betong utvendig forblendet med terrasso.
Utfyllende bindingsverk med panel ved vinduer og balkongdører.
Støpt såle fundamentert på faste eller komprimmerte masser/fjell.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Tilstandsrapport

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.
Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad, entre og vaskerom.
Belegg på bod, okledningsrom og 3 soverom i 2.etg.
Ellers laminat.

Gulvvarme (kabler) på baderom og entre.

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

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Downlights (led) på bad og vaskerom.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,38 m.
Takhøyden ble i 2.etg. målt til 2,39 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:

– Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG1
– Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG2
– Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG3

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering. Dersom det er behov for vurdering av slike forhold, anbefales videre kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulvavvik over 15mm i eldre bygninger er relativt normalt, selv om det ikke tilfredsstiller kravene i forskriften.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Rommene fungerer med det avvik som er beskrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåer, anbefales radonmåling i vinterhalvåret for å vurdere eventuelt behov for tiltak.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Frittstående peisovn for vedfyring i stue.

Fliser foran/under peisovnen (gnistfanger).

———

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Konsekvens/tiltak
• Større avstand til brennbart materiale må lages.





TG 3 Innvendige trapper

Innvendig malt tretrapp som forbinder etasjene.
Tette opptrinn.

Tilstandsrapport

Rekkverk i stål med glassplater.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er påvist at det mangler rekkverk nederst i trappen, høyden mellom gulv og trappetrinn er målt til 55 cm.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, selv om det ikke tilfredsstiller dagens krav i forskriften.

Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 1 Innvendige dører

Sprøytelakkerte dører i profilert utførelse.

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

Omkledningsrom:
Garderobeløsning er montert.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom som ifølge dokumentasjon ble rehabilitert i 2015. Rommet er oppgradert med nytt sluk, rør-i-rør system, varmekabler, membran, flislagte overflater og nytt sanitærutstyr.

Det er fremlagt dokumentasjon på deler av de utførte arbeidene.

–

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.

Tilstandsrapport

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 2 Overflater vegger og himling

Glatte, malte himlingsflater.

Flissatte veggflater.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulvflate.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 20 mm.
Dette er under 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).

——

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

–

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

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over speil.
Veggmontert toalett.
Innfliset badekar med halvvegg i glass og dusjutstyr.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Fuktstyrt avtrekksvifte er montert i rommet.
Det er registrert tilluftspalte under dørbladet.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (bod), uten unormale avvik.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt baderom som ifølge dokumentasjon ble rehabilitert i 2015. Det er lagt nytt sluk, rørføringer, varmekabler og smøremembran, og både gulv og vegger er flislagt. Badet er utstyrt med nytt sanitærutstyr og innredning.

Baderommet holder en gjennomgående god standard.

–

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.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Glatte, malte himlingsflater.

Flissatte veggflater.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulvflate.

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).

——

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

–

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



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt servant i rustfritt stål.
Speil med lysarmatur over speil.
Veggmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk i sonen og regnfallsdusj.

Det påpekes et knekt hjørne på speilet.
Ellers ingen større avvik registrert ut over normal og forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Fuktstyrt avtrekksvifte er montert i rommet.
Det er registrert tilluftspalte under dørbladet.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (kjøkken), uten unormale avvik.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2015 i følge tidligere salg.
Kjøkkenet holder en normal standard og er vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Lys under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin i egen nisje og frittstående kjøl/fryseskap.

–

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det påpekes merker i benkeplaten.
Ellers ingen avvik registrert ut over normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av innredningen.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

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.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkkenventilator med kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskiftning i rommet. Dette kan føre til dårligere fjerning av matos og fuktighet, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.
Løsningen tilfredsstiller ikke kravene til tilfredsstillende avtrekk iht. NS 3600, hvor mekanisk avtrekk anbefales for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Naturlig ventilasjon var vanlig på oppføringstid av bygningen.
Løsningen fungerer som tiltenkt etter datidens krav og metoder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannledninger i rør-i-rør-system (Wirsbo PEX RIR) fra rehabilitering i 2015. Fordelerskap for tappevann er plassert i tilknytning til våtrom. Synlige rørføringer er utført i plastbelagte rør med nødvendige overganger. Systemet gir mulighet for utskiftning av vannrør uten inngrep i konstruksjoner, og er utført med varerør som hindrer lekkasje til bygningskropp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Dette gjelder på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tilstandsrapport







TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er dels synlige plastledninger og dels skjult i konstruksjon. I forbindelse med rehabilitering av våtrom i 2015 ble det montert nye sluk og avløpstilkoblinger for sanitærutstyr. Det benyttes plastbaserte løsninger (Purus Joti K-sluk) med tilkobling til eksisterende felles avløpssystem. Tilstand og materialtype for hovedavløpsrør er ikke dokumentert.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på byggetidspunktet. Systemet er enklere enn dagens mekaniske løsninger og baserer seg i hovedsak på luftgjennomstrømning via passive ventiler og naturlig trekk i konstruksjonen.

Luftkapasiteten og mengden luftutskiftning er ikke målt, da dette krever spesialisert utstyr og faller utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Naturlig ventilasjon vurderes generelt til å ha tilstandsgrad 2, ettersom det ikke oppfyller dagens strenge krav til ventilasjon. Dette gjelder selv om løsningen er i tråd med standarden for boliger oppført i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Det er installert OSO Super S varmtvannsbereder med volum på 300 liter.
Berederen er fast tilkoblet strømnettet og er plasser i rom med sluk.

Berederen er plassert på baderommet i 1.etasje.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Varmepumpen henter varme (eller kulde) i luften utenfra, varmer eller kjøler luft til ønsket temperatur som til slutt blåses ut gjennom innedelen. Effekten ved en varmepumpe avtar imidlertid med synkende temperaturer, så selv om varmepumpen er effektiv helt ned til – 25 grader, så vil ikke gevinsten være like stor på de kaldeste dagene. Til gjengjeld vil en varmepumpe normalt sett være 2–3 ganger så effektivt som en panelovn, og uansett spare deg mye i oppvarmingskostnader.

———

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Dersom rommet ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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.

Sikringsskapet er plassert i stuen.
Automatsikringer.

Boligen har et nyere elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilvern, samlet i et skap fra Cenika. Det er installert elektronisk strømmåler fra Hafslund (Aidon), og kursfortegnelse er tilgjengelig. Anlegget har separate kurser for kjøkken, våtrom, varmekabler og vaskemaskin. Arbeidene er merket som utført av Elektrikerne AS. Det foreligger likevel ikke samsvarserklæring i tilgjengelig dokumentasjon.

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

Tilstandsrapport

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 da dette krever spesialkompetanse.

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?
   Ukjent

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

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 før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

    Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.
    Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

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

    Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.
    EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

    I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Generell kommentar

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.

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 henhold 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

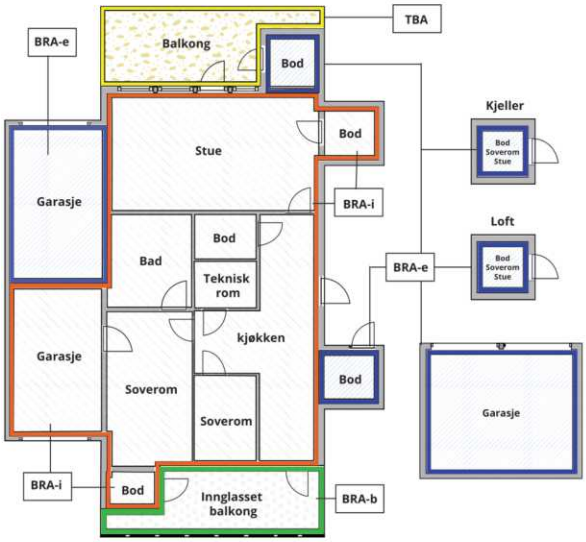
Hva er måleverdig areal?

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

Andelsrekkehus over 2 plan:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	59			59	
1. Etasje	59			59	95
SUM	**118**				**95**
SUM BRA	**118**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Trapperom, 4 Soverom, Bod, Bad, Omkledningsrom		
1. Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom		

Kommentar

Loft:
Kaldt lagringsloft med et gulvareal på ca. 25m².

2.etasje:
4 soverom, bod, omkledningsrom, trapperom og bad.

1.etasje:
Entre, vaskerom/bad, kjøkken med delvis åpen løsning mot stue.
Utgang fra vaskerom/bad til østvendt markterrasse over 2 plan på ca. 49m².
Utgang fra stue til vestvendt markterrasse på ca. 46m² .

Garasjeplass på ca. 17m² i felles rekke merket med nr.185. 12m² med lagringsmuligheter i mellom takstoler på garasje.

–

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

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

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, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

1.etasje:
Deler av vaskerommet er opprinnelig en bod. Arealet er ikke bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel.
Kjøkkenet er utveidet inn imot vaskerommet (originalt)..

2.etasje:
Omkledningsrommet er opprinnelig godkjent og byggemeldt som bod. Arealet er ikke bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel.

Utvendige forhold:
Det er registrert en mindre endring på pergolaen ved inngangspartiet. Det fremstår som at konstruksjonen er hevet i bakkant for å gi økt fall på taket, og det er lagt nye plater. Det foreligger ikke dokumentasjon på at endringen er byggemeldt eller godkjent.
Ifølge borettslagets husordensregler er det tillatt å erstatte den opprinnelige, tillatte pergolaen med fast tak, begrenset til ca. 2 meter ut fra vegg. Slike tiltak krever imidlertid godkjenning fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Det foreligger ikke dokumentasjon på at slik godkjenning er innhentet.

Brannceller

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

Kommentar: Det er ingen branncelleinndeling på loftet mot nabo.

TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke disse kravene.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

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)
Andelsrekkehus over 2 plan:	113	5

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.5.2025	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Adela Skamo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	101	78		0	85047.4 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Stovnerlia 85

Hjemmelshaver
Vesthellinga Borettslag

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VESTHELLINGA BORETTSLAG	950284897		USBL - 22 98 38 00	Skamo Adela, Skamo Adi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
178	100	48 400	51 028	*31.12.2024*	87 816	*31.12.2024*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Stovnerlia 85 ligger i et rolig og etablert boligområde øverst i Groruddalen, kjent som "Gamle Stovner". Området er preget av rekkehus og lavblokker, og er spesielt populært blant barnefamilier.
Det er kort gangavstand til Stovner T-banestasjon og flere busslinjer, som gir enkel tilgang til Oslo sentrum. I nærheten ligger også Stovner Senter med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud.
Nærområdet byr på flotte turmuligheter i både Lillomarka og Østmarka, og har gode fritidstilbud som idrettsanlegg, treningssentre og parker. Det finnes også flere skoler, barnehager og kulturtilbud i nærheten.
Boloigen kombinerer nærhet til natur med byens bekvemmeligheter – et attraktivt område for både familier og enkeltpersoner.

Om tomten

Felles eid tomt på 85 047 m² i følge opplysninger fra Norges Eiendommer.
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, grøntområder, beplantning, benker og lekeapparater.

Garasje følger leiligheten. Mulighet for å bestille lader gjennom styret - faktureres av Usbl. Gjesteparkering.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4 689,- pr. måned (kr. 56 268,- pr. år).
For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

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 selskapets styre og/eller generalforsamling.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	93268946			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2025	
2	15.05.2025	
3	15.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• 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/CG3297

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.
125250118

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Adela Skamo	Adi Skamo

Gateadresse
Stovnerlia 85

Poststed	Postnr
OSLO	0983

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250118

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rehabilitering av to bad
Arbeid utført av	Håndverkerne As og BW Rør As

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny sluk, ny membran

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	Rørinspeksjon og Rørfornyelse
Arbeid utført av	Olimb

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

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

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

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	Nytt sikringsskap, varmekabler, belysning bad
Arbeid utført av	Elektrikerne As

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	Februar 2016, kontroll av el-anlegget. Elektrikernes As.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I garasjen

Document reference: 125250118

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet platting foran og bak, ektefelle som er murer har gjort jobben.

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

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

Beskrivelse	Rørfornyelse. Husleie har allerede blitt økt med 1000,- allerede. Vi ble forspeilet at den skulle øke med ca 1200,-.

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

Beskrivelse	Det ble for lenge siden rapportertom rotter fra 2 boenheter i sameiet. Vi har ikke registrert noe her. Det ble satt inn tiltak i sameiet gjennom formaet Anticimex. Vi har sett noe sølvkre. Insektsaet ikke verifisert av kvalifisert personell.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250118

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 forsikringspremie er 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: 125250118

E-Signing validated

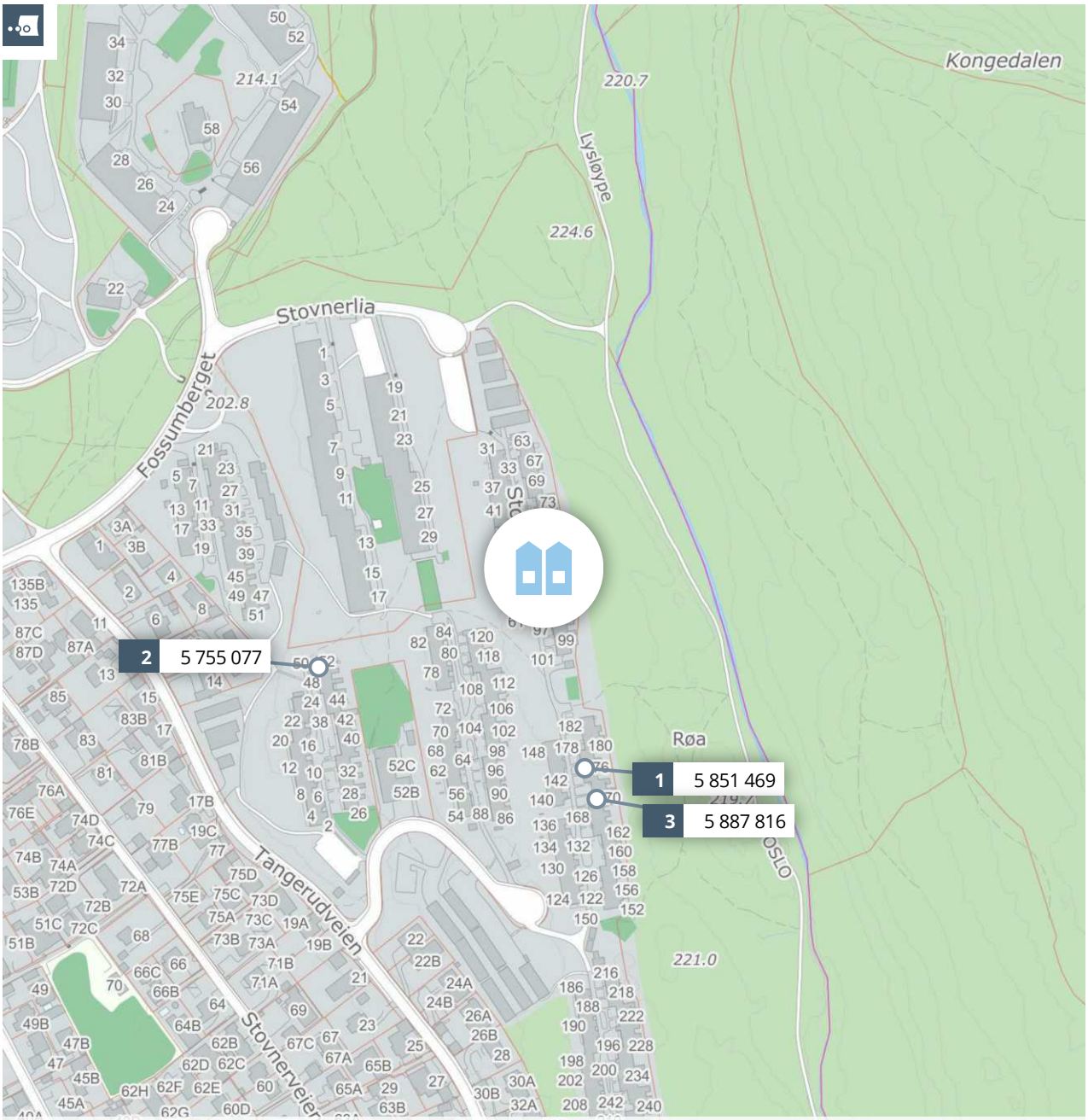
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Adela Skamo	6f845f6890eac0efd7b57 5a367fdb0b9a1850c0c	15.05.2025 20:46:32 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Adi Skamo	29881f1256233608eff500 44fb7950e2b44e5847	15.05.2025 20:48:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 125250118

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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

STOVNERLIA 85

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 16.05.2025

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: Ingrid Lundaas Eriksson.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stovnerlia 85, 0983 OSLO

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1973

GNR 101 BNR 78 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS ØVRE STOVNER

Verdivurdert til

5 500 000

124 885	5 624 885	47 669
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	118 m²	- m²	- m²	95 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1973

Fellesutgifter	4 689
Formue	51 028
Soverom	4
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Johnny Svorkmos vei 176 127 m² 1973 85,0 daa 3 sov	28.10.2024	5 850 000	**5 800 000**	51 469	5 851 469	**46 075**
2 Johnny Svorkmos vei 52 119 m² 1972 85,0 daa 3 sov	08.01.2024	5 100 000	**5 700 000**	55 077	5 755 077	**48 362**
3 Johnny Svorkmos vei 170 132 m² 1973 85,0 daa 4 sov	04.04.2025	5 700 000	**5 800 000**	87 816	5 887 816	**44 605**

Et innholdsrikt og velholdt rekkehus på Gamle Stovner. Det tilhører solrike uteplasser, en på hver side, og din nærmeste nabo er den flotte marka. Boligen disponerer garasje i felles rekke med lader for elbil, og det er kun en kort spasertur til både buss og T-bane.

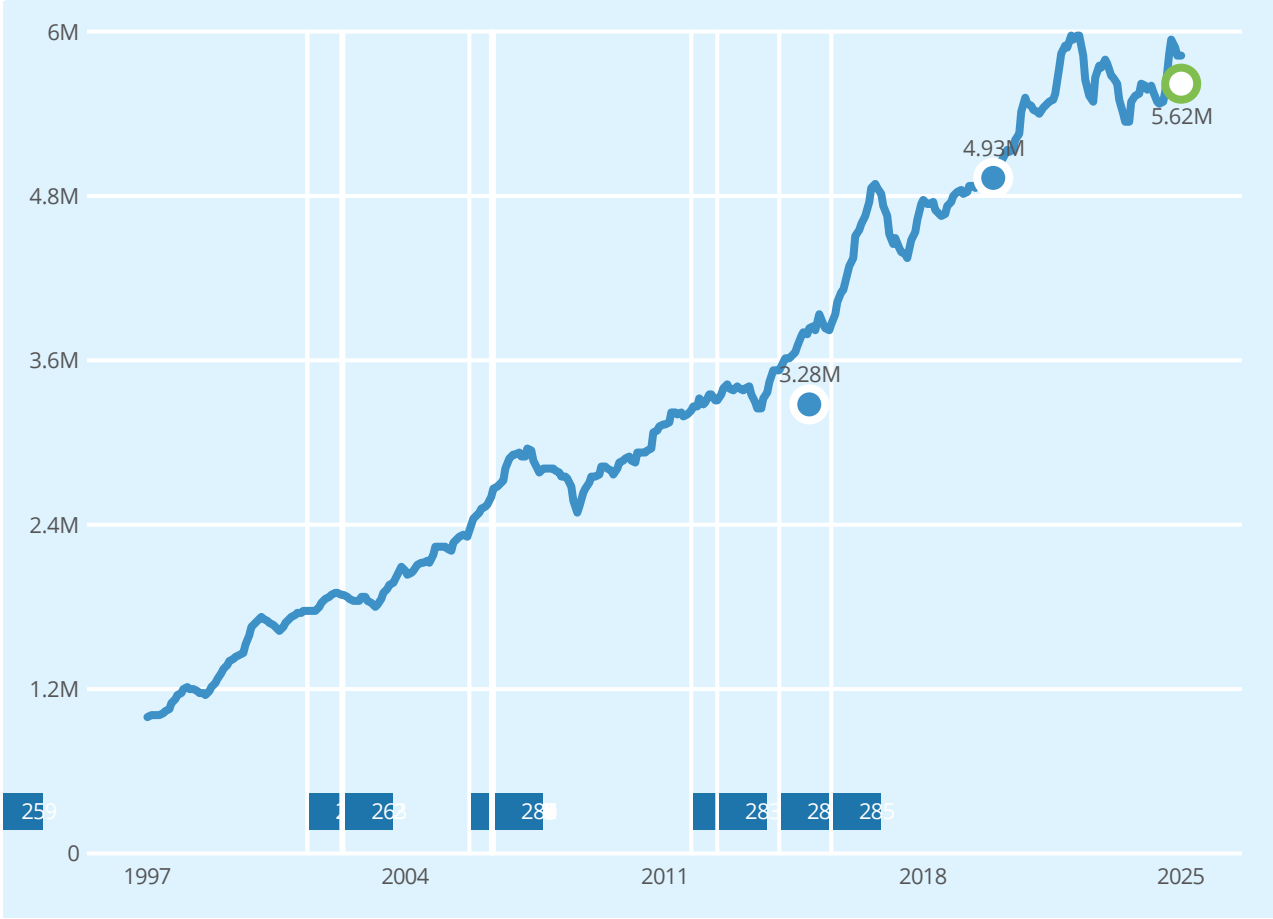
Kort fortalt:
•Flott familiebolig over 2 plan
•Pusset opp i 2015/16
•Garasje m/elbil-lader
•Solrike uteplasser på begge sider
•Entré m/gulvvarme
•Kjøkkeninnredning fra 2015
•Romslig stue med utgang til terrasse
•Fire soverom i 2.etg
•To delikate bad, ett i hver etasje
•Varmepumpe og peis
•Skjermet, bilfritt og barnevennlig

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4
5 Garasje, anneks
6
7 Garasje, anneks

+278 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.04.2020	28.04.2020	01.07.2020	4 700 000	4 850 000	76 154	4 926 154	
16.04.2015	27.04.2015	12.06.2015	3 250 000	3 170 000	105 832	3 275 832	
03.02.1998	03.02.1998		-	1 150 000	0	1 150 000	286

286 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i Stovner bydel nå

9
rekkehus til salgs

6.3M
6.1M
5 956 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
39
dager

Rekkehus solgt i Stovner bydel siste 3 mnd

15
rekkehus solgt

5 658 000 Salgspris i snitt
5 624 000 Prisantydning i snitt
5.6M

Solgt i snitt i løpet av
74
dager

for 0.7% over prisantydning

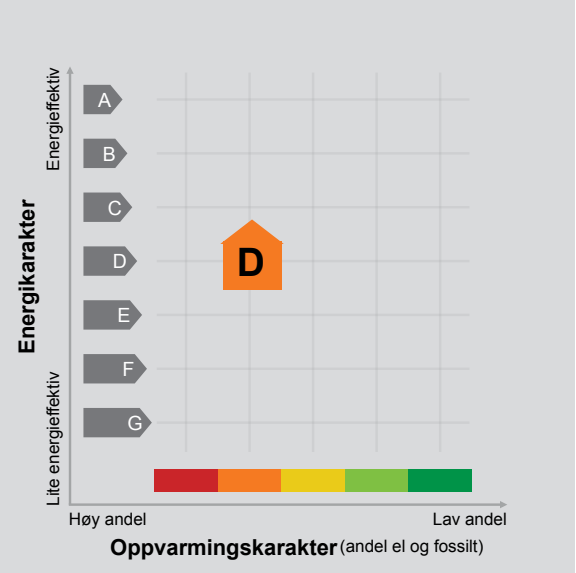
Analyse m²-priser

71 658 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

47 669 Stovnerlia 85 Totalpris 5 624 885
43 408 Stovner bydel i snitt siste 3 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Stovnerlia 85
Postnummer	0983
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	101
Bruksnummer	78
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80780931
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-121306
Dato	16.05.2025



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.

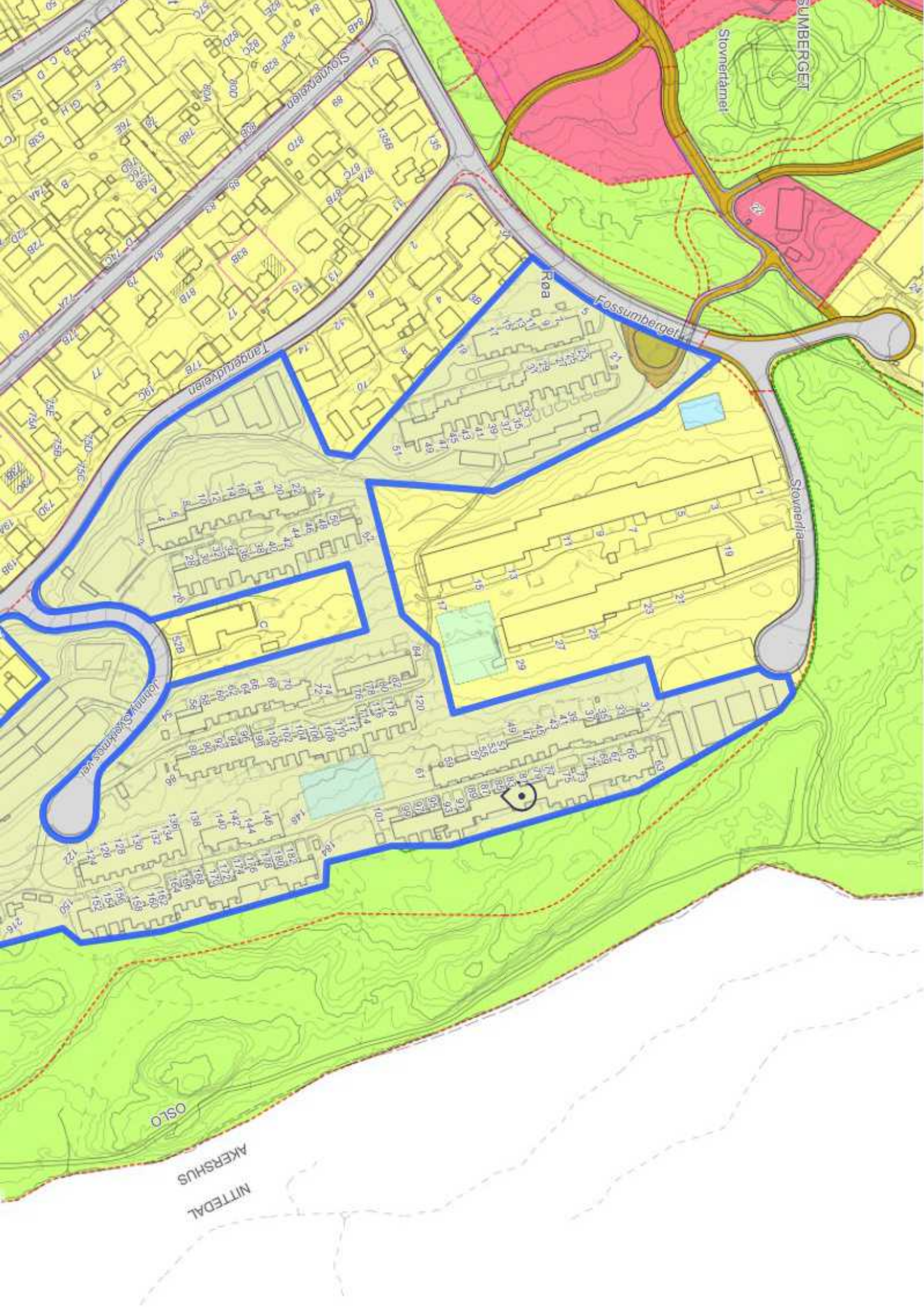
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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


Røa
Fossumberget
Slovegen
Tangerudveien
Johnsrudkollen
OSLO
AKERSHUS
NITTEDAL

Vedtekter

for

Vesthellinga borettslag org nr 950 284 897

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15. mai 1971, sist endret den 13. mai 2020.

1 Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert ett eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må begrunnet 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.

(4) 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.

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

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget - utpekt av boligbyggelaget -forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om

at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin tidligere andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Enhver endring av bolig utover vanlig oppussing, vedlikehold og normal innvendig modernisering kan bare igangsettes etter styrets godkjennelse, og eventuell fasadeendring og tilbygg til bolig må gjennomføres i henhold til tidligere godkjente tegninger, om nødvendig først etter godkjennelse fra bygningsmyndighetene. Styret kan kreve ulovlige endringer av boligen så vel innvendig som utvendig satt tilbake i sin opprinnelige stand, eller endret i samsvar med styrets vedtak.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3 andre, ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Parkering og parkeringshus

Borettslaget har garasjeanlegg og opparbeidede henstillingsplasser til bruk ved parkering. Det er forbudt for andelseiere og deres husstand (eventuelt framleietagere og deres husstand) å parkere på lagets interne veier.

Gjesteparkering skal bare finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, innvendig stoppekran, sikringsskap, hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger,

listverk, skap, benker, vinduer, heve/skyvedører samt utvendige og innvendige dører med karmer.

(3) Når det gjelder tilbygg som er oppført i tillegg til boligen slik den fremsto ved den opprinnelige ferdigstillelse av borettslaget, omfatter andelseiers vedlikeholdsplikt også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, utvendig panel, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-hovedledning.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(9) Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen innboforsikring. Hvis det oppstår skader hvor skadeårsaken ligger innenfor eier/beboers vedlikeholdsplikt skal eier dekke egenandelen. Dette gjelder også når skaden er forårsaket av noen i eiers husstand, personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller har overlatt leiligheten sin til.

(10) Generalforsamlingen kan uavhengig av bestemmelsene i punkt (1-9) med 2/3 flertall fatte beslutning om felles vedlikeholdsprosjekter i borettslaget.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne i henhold til pkt 5-1 foran. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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 nødvendig utskifting av termoruter, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

(6) Generalforsamlingen kan uavhengig av bestemmelsene i punkt (1-5) med 2/3 flertall fatte beslutning om felles vedlikeholdsprosjekter i borettslaget.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 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.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales innen den 20. hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 6 andre medlemmer, med 6 varamedlemmer. Styret skal sammensettes slik at hver gruppe har ett styremedlem med ett personlig varamedlem

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær 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.

(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 styremedlemmer som var til stede på møtet.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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 andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, 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 20 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 boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

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

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens §7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

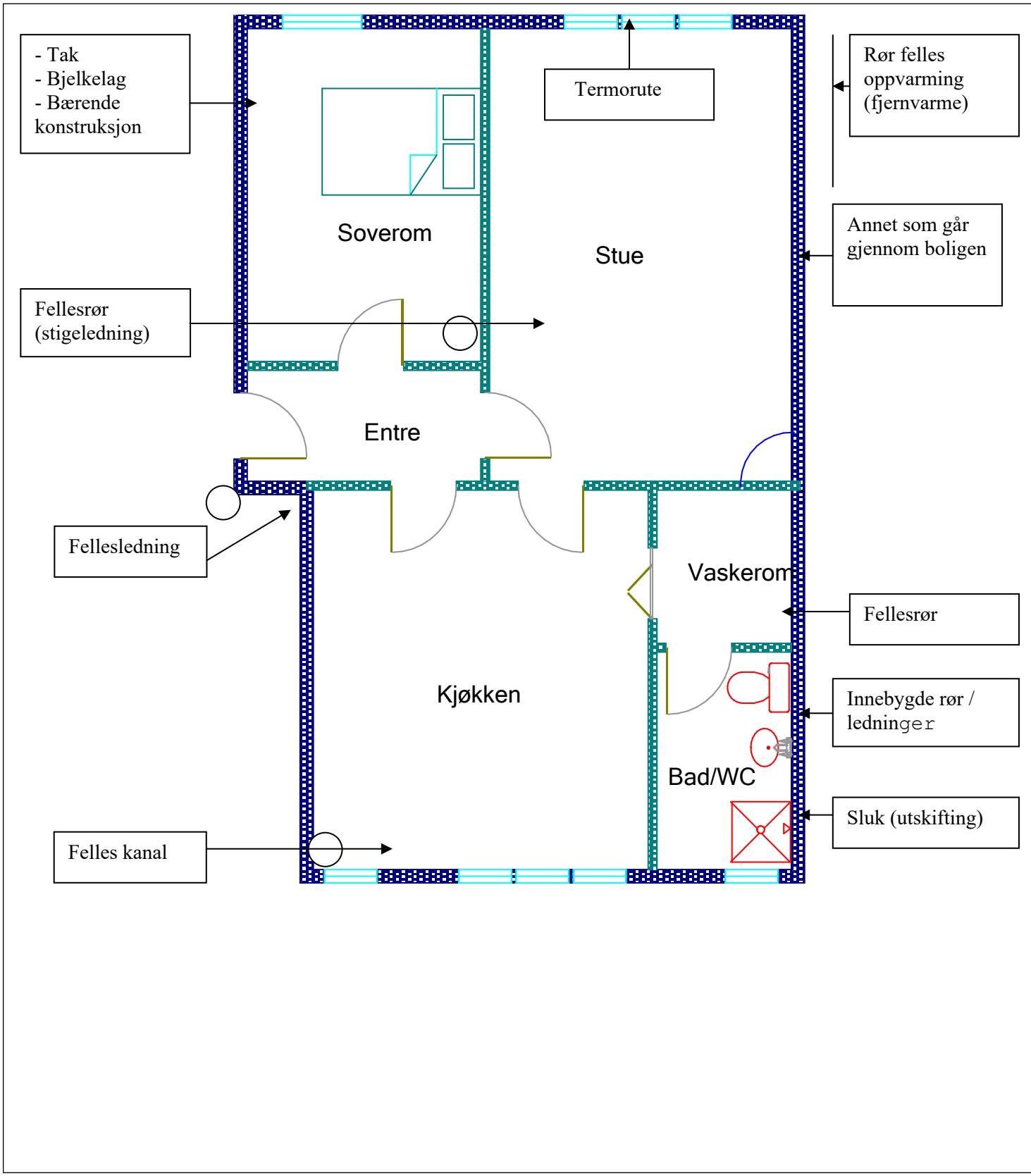
11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

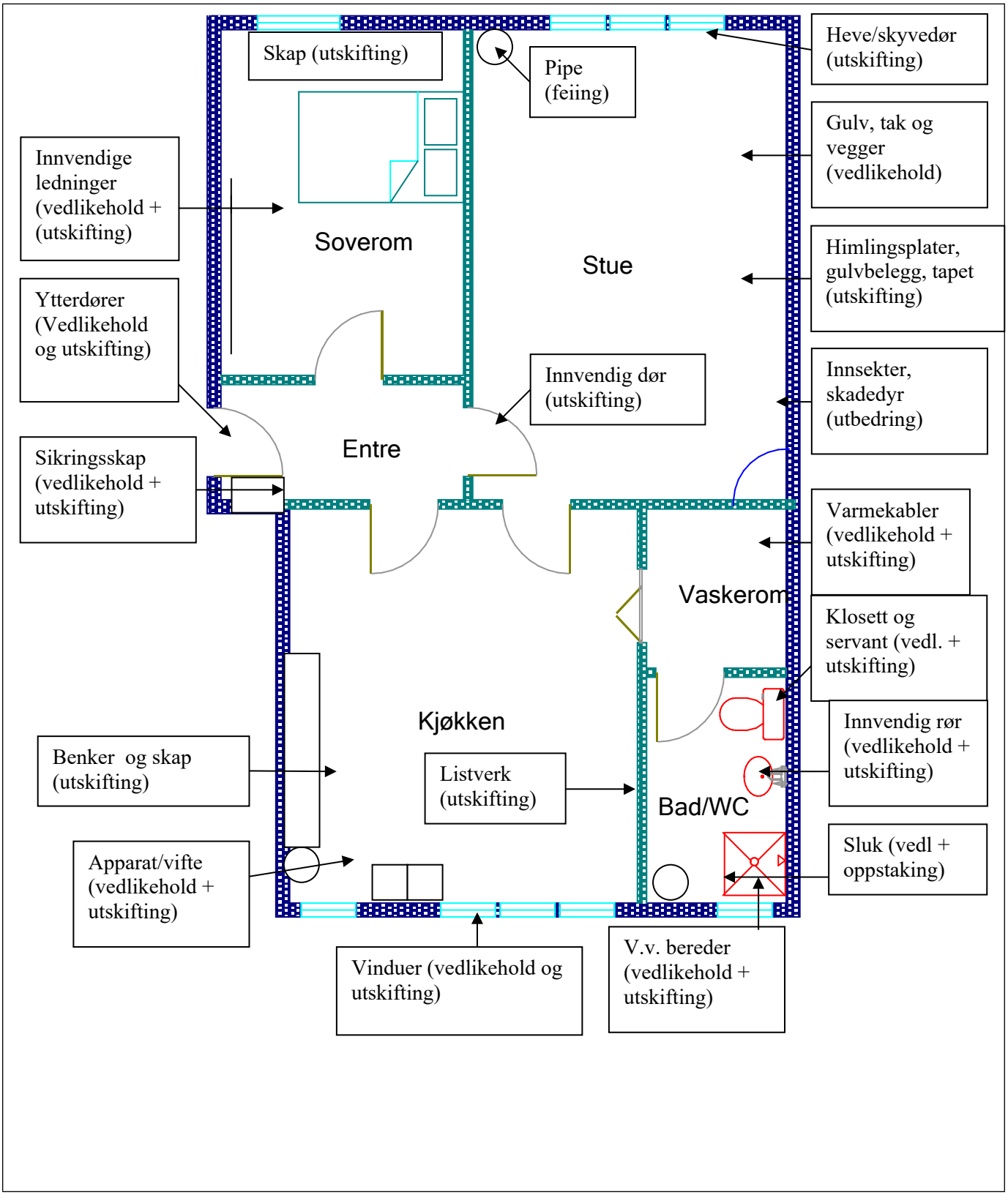
12 Ikrafttredelse

Nærværende vedtekter er basert på tidligere vedtatte vedtekter og endringer i borettsloven av 6. juni 2003. Vedtektene erstatter tidligere vedtekter og trer i kraft fra det tidspunkt borettsloven av 6. juni 2003 trer i kraft.

BORETTSLAGETS ANSVAR



ANDELSEIERS ANSVAR



HUSORDENSREGLER
VESTHELLINGA BORETTSLAG

Sist revidert av styret, 23. april 2019

Husordensreglene skal bidra til å skape et trivelig bomiljø for alle. Hver enkelt beboer plikter derfor å ta hensyn til andre og lojalt følge gjeldende regler. Borettslaget har etablert en ordning med gruppemøter hvor saker av felles interesse for gruppenes beboere drøftes. Dersom gruppemøtet ikke kan fatte vedtak, eller saken har en økonomisk ramme eller andre konsekvenser for hele fellesskapet, skal saken forelegges borettslagets styre. Gruppens tillitsmenn har ansvar for at det innkalles til gruppemøter. Innkallingen må inneholde en foreløpig saksliste samt punktet eventuelt, der saker som ikke er nevnt i innkallingen, kan behandles. Et vedtak på gruppemøte er gyldig hvis innkallingen er utsendt med minst sju dagers varsel, og det er alminnelig flertall for vedtaket. Vedtak skal sendes styret til orientering. Det er utarbeidet en egen tillitsmannsinstruks.

RO I LEILIGHETEN

Det skal i alminnelighet være ro fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Hvis støy i dette tidsrommet ikke kan unngås, f.eks. ved reparasjonsarbeider som ikke kan utsettes, skal de nærmeste naboene varsles. Så langt det er mulig skal det også være ro på søn- og helligdager.

Musikkundervisning og -øvelse er tillatt mellom kl. 08.00 og kl. 22.00. Hvis slik undervisning/øvelse generer en eller flere naboer, kan styret innskrenke tidsrommet.

HUSHOLDNINGSAVFALL

Husholdningsavfall legges forsvarlig emballert og sammenpresset i søppelkassene. Miljøsortering er innført på Stovner. Beboerne oppfordres til å benytte miljøposene, grønn for matavfall, blå for plast og vanlig plastpose for restavfall. Annet avfall må beboerne fjerne fra borettslagets område, eller legge i de avfallscontainerne som oppstilles hver vår. Dersom det ikke skulle være plass i avfallscontaineren, skal avfallet tas hjem igjen og oppbevares der til neste transportmulighet.

Hver enkelt skal bidra til orden og renslighet i og ved søppelboksene. Bruk egne kasser for rent papiravfall. Emballasje som kan legges i papirkassene SKAL demonteres/rives opp og legges flatt, slik at det ikke fyller opp kassene. Flasker og glass legges i iglo som er oppsatt flere steder i nabolaget. Hver gruppes ordensmann skal regelmessig kontrollere søppelplassen og sørge for at den er i god stand når neste ordensmann overtar.

GRESSKLIPPING, SNØMÅKING, SANDSTRØING

Borettslaget har etablert en ordning med ekstern vaktmestertjenester som besørger snømåking, sandstrøing og gressklipping. Borettshaverne skal etter tur (gjennom ordensmannsordningen) utføre felles plikter som vedlikehold av planter på fellesareal som gruppen har ansvaret for. Lokkene på søppelkassene skal holdes snøfrie.

BRUK AV MOTORSAG

Det er ikke tillatt å kjøpe inn motorsag, bensin eller elektrisk, for borettslagets midler. Det er heller ikke tillat å bruke motorsag på dugnad i borettslagets regi.

MOTORKJØRETØY, PARKERING

Motorkjøretøy må bare parkeres på de plasser som er avsatt til det. Hver andelseier disponerer garasje, og bilen skal parkeres i garasjen. Se vedtektenes § 4-3. Ved utleie av ledige garasjer har borettslagets andelseiere fortrinnsrett. Leien avtales mellom utleier og leietaker. Avskiltede biler eller bilvrak som plasseres på borettslagets område og ikke fjernes etter pålegg fra styret, kan i samarbeid med politiet fjernes for eierens regning og risiko. I gruppene tillates bare helt nødvendig bilkjøring i gangtempo og stopp for av og pålessing. Det er ikke lov å parkere i inngangspartier, på veier eller snuplasser i gruppene (innenfor de oppsatte bommene), men styret kan gi bevegelseshemmede dispensasjon og anvise plass. Ved overtredelse av parkeringsbestemmelsene og når parkeringen stenger for annen ferdsel, eller for inn- utkjøring av utrykningskjøretøyer kan styret – uten varsel – benytte inntauingsfirma for fjerning av biler.

HUSDYRHOLD

Hver borettshaver kan, etter søknad, få tillatelse til å ha ett husdyr. Tillatelse må være gitt før dyret anskaffes. På borettslagets område skal dyret føres i bånd. Som et ledd i arbeidet med å bevare orden og renslighet i vårt nærmiljø, pålegges dyrets eier å ha med seg plastpose, samle opp dyrets ekskrementer og kaste posen i søppelkassen. Beboer med tillatelse til husdyrhold skal også sørge for renhold innenfor egen hage for å unngå uønsket lukt mv. i nabolaget. Dersom dyret slippes fritt på borettslagets område, kan tillatelsen til dyrehold trekkes tilbake. Hannkatter bør kastreres. Av hensyn til miljøet bør borettshaverne unngå husdyrhold dersom spesielle årsaker ikke gjør det rimelig å ha et husdyr.
Selv om boligselskapet har begrensning på ett husdyr, har beboerne ifølge loven likevel rett til å holde flere dyr dersom:
1. Beboer har gode grunner for å holde dyr, og
2. Dyreholdet er ikke til ulempe for de øvrige beboerne eller brukerne av eiendommen.
Begge disse kravene må oppfylles, og det må søkes på særskilt grunnlag.

HAGER

Der forholdene ligger til rette, disponerer hver enkelt borettshaver en del av fellesarealet til hage på for- og/eller baksiden av huset. Hagens størrelse er begrenset til maksimum 7 meter fra husets langvegg. Øvrige begrensninger er vei, gangvei eller tomtegrense. Der spesielle forhold gjør det naturlig, kan styret godkjenne en annen løsning etter anbefaling fra gruppemøte. Den enkelte beboer kan plante det han ønsker i hagen, forutsatt at beplantningen ikke generer naboene, f. eks. ved at lys utestenges og utsikt hindres, eller ved at grener og røtter vokser inn i naboens hage, men beboer pålegges ansvaret for å klippe gress og fjerne trær og andre vekster som generer naboer. Med disse begrensninger kan borettshaver selv bestemme eventuell felling av busker og trær i egen hage.

Det påligger videre beboer et særskilt ansvar for å holde det ryddig på det område som disponeres slik at bomiljøet for naboer er ivaretatt. Dette innebærer også at beboer i forbindelse med ombygging mv sørger for at rot i den forbindelse fortløpende fjernes fra området.

FELLESAREALER

Borettslagets fellesareal disponeres på en slik måte at alle kan ha glede av det. Hver gruppe skal delta i vedlikehold av den delen av fellesarealet som naturlig hører inn under gruppas ansvarsområde. Med vedlikehold menes også planting og fjerning av trær og busker. Ved uenighet i gruppa, gjelder styrets avgjørelse.

Vedlikehold av fellesarealer mellom flere grupper, avgjøres av gruppemøter i de berørte gruppene. Et vedtak på gruppemøte er gyldig hvis innkallingen er utsendt med minst 7 dagers varsel, og det er

alminnelig flertall for vedtaket. Vedtak skal sendes styret til orientering. Dersom gruppene ikke kommer til enighet, gjelder styrets avgjørelse.

Nyplanting og fjerning av trær utenfor hageparsellen til den enkelte leilighet må bare utføres etter skriftlig avtale med naboene på begge sider. Avtalen skal inneholde opplysninger om hva og hvor det skal plantes eller felles. Datert og undertegnet avtale skal sendes tillitsmenn i gruppa og styret til orientering. Hvis en eller begge naboer er uenige, kan borettshaver fremme saken på gruppemøte. Ved fortsatt uenighet, gjelder styrets avgjørelse.

Styret har et selvstendig ansvar for vedlikehold på borettslagets område, men skal på forhånd informere berørte grupper.

Felling av trær skal utføres av kyndige personer. Kostnader dekkes av den som ønsker trær fjernet, eventuelt av gruppa eller borettslaget etter vedtak i gruppemøte eller styremøte. Det forutsettes at trevirke fjernes fra området.
Overtredelse av bestemmelsene vedrørende felling av trær betraktes som selvtekt, og kan gi grunnlag for sanksjoner fra styrets side.

AREALER UTENFOR BORETTSLAGETS OMRÅDE

For felling av trær utenfor borettslagets eiendom gjelder de samme regler som beskrevet for "Fellesarealer", men søknad om felling av trær må sendes til grunneier gjennom styret.

LEKEPLASSER

Lagets lekeplasser inne i boområdet er laget for å sikre og verne mindreårige barns lek. Fotballsparking, hockey og lignende aktiviteter er ikke tillatt på disse plassene. Fotballsparking etc. henvises til ballplassen mellom gruppe 3 og Stovnerhøgda brl.

Trampoliner skal ikke plasseres på borettslagets fellesarealer, men må plasseres innenfor andelseiers eget område. Trampoline tillates brukt mellom kl. 08.00 – 22.00.

FASADEENDRINGER I BORETTSLAGET

(vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 5.2.2007)

Fast tak på leilighetens stueside til erstatning for pergola.
Det tillates å erstatte den tillatte pergola på leilighetens stueside med fast tak. Taket begrenses til ca 2 meter fra vegg, eller like langt ut for lovlig bygget vindfang. Tiltaket krever godkjennelse fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Søknad sendes av borettshaver for egen regning, basert på godkjente tegninger som styret formidler.

Terrasse på leilighetens stueside
Det tillates markterrasse av tre eller belegningsstein inntil 7 meter ut fra vegg, begrenset av leilighetens bredde, og begrenset av eventuelle fysiske hindringer som vei, gangvei, avstand til tomtegrense m.v. Dersom terrassen på noe punkt blir høyere enn 50 cm over opprinnelig terrengnivå, må det innhentes godkjennelse fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Søknad sendes av borettshaver for egen regning, basert på godkjente tegninger som styret formidler.

Fast tak på leilighetens kjøkkenside
Det tillates å bygge fast tak på leilighetens kjøkkenside på inntil 2 meter fra vegg, begrenset av eventuelle fysiske hindringer som vei, gangvei, avstand til tomtegrense m.v. Der hvor boden står på langs, kan taket forlenges til 2,80 meter. Tiltaket krever godkjennelse fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Søknad sendes av borettshaver for egen regning, basert på godkjente tegninger som styret formidler.

Terrasse på leilighetens kjøkkenside.
Det gis følgende tillatelser, avhengig av terrenget utenfor den enkelte leilighet:

A) Det tillates markterrasse av tre eller belegningsstein inntil 7 meter ut fra vegg, begrenset av leilighetens bredde, og begrenset av eventuelle fysiske hindringer som vei, gangvei, avstand til tomtegrense m.v. Dersom terrassen på noe punkt blir høyere enn 50 cm over opprinnelig terrengnivå, må det innhentes godkjennelse fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

B) Der terrenget blir høyere enn leilighetens bakkeplan, tillates bygget markterrasse av tre eller belegningsstein, eventuelt med trapp opp til høyereliggende terreng inntil 7 meter ut fra vegg, begrenset av leilighetens bredde, og begrenset av eventuelle fysiske hindringer som vei, gangvei, avstand til tomtegrense m.v. Det må innhentes godkjennelse fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

Åpent vindfang utenfor leilighetens inngangsdør.
Det gis tillatelse til å bygge åpent vindfang utenfor leilighetens inngangsdør. Bygging av åpent vindfang forutsettes å følge de mål som er fastsatt og godkjent av tidligere generalforsamlingsvedtak ved bygging av vindfang utenfor de enkelte leiligheter.

Bygging av sportsbod og overbygg for oppbevaring av ved.

A) **S**portsbod som tidligere er tillatt bygget, kan oppføres i samme høyde som vindfang, respektive bod. Målene for øvrig skal være som tidligere vedtatt.

B) Det tillates oppført overbygg for oppbevaring av ved i forlengelsen av bod. Overbygget skal ha en høyde på maksimum 1,8 meter, og skal ikke gå mer enn 75 cm ut fra boden.

Dør i stedet for vindu på kjøkkenet
Kjøkkenvinduet kan byttes ut med dør. Søknad sendes med godkjente tegninger til Plan- og bygningsetaten i Oslo Kommune for beboers regning.

Tredelt stuevindu
Nåværende stuevindu kan byttes til et tredelt vindu dersom det er ønskelig.

Montering av solcellepaneler.
Det tillates ikke enkeltvis montering av solcellepaneler. Eventuell montering av solcellepaneler for hele borettslaget, eller for grupper innen borettslaget, må eventuelt vedtas av en ny generalforsamling.

Montering av varmepumpe
Det er ikke tillatt å montere varmepumpe.

Særlige unntak ved behov for tilpassing, grunnet beboeres eventuelle handicap.
Beboere som på grunn av handicap ønsker midlertidig endring av utomhusarealene, må søke styret om tillatelse. Styret kan i visse tilfelle tillate midlertidig bruk av fellesarealer der dette ikke er til hinder for andre beboeres ferdsel mv. Vedkommende beboer må skriftlig bekrefte at de midlertidige tiltakene bringes tilbake til det opprinnelige ved fraflytting av leiligheten eller når behovet for tiltaket opphører, før styret kan gi slik tillatelse.

Generelt
Alle på- og utbygginger samt enhver fasadeendring, må forelegges styret for godkjennelse før tiltaket kan iverksettes.
Alle fasadeendringer og påbygginger som ikke følger generalforsamlingsvedtak, borettslagets vedtekter og husordensregler, og som ikke oppføres i samsvar med bygningsmyndighetenes vedtak, må rettes opp. Styret sender skriftlige pålegg til de berørte andelseiere om retting av de tiltak som på grunn av sin karakter må

rettes. Tidsfrist for gjennomføring av pålegget fastsettes av styret. Det er styrets innstilling at vedtak på ordinær generalforsamling mai 2006, med hensyn til romslighet, skal følges.

Senest ved fraflytting av leiligheten må imidlertid fasader mv. bringes tilbake til godkjent standard. Ved saksbehandlingsfeil utøvet av styret, som kan dokumenteres av andelseier, må kostnadene for dette bæres av borettslaget**.**

EKSTERIØR
Utvendige flater skal være malt i godkjent farge. Enhver utvendig forandring (tilbygg av alle slag, skifting av vinduer, fasadeendringer etc.) må kun skje med styrets skriftlige tillatelse. Overtredelser som ikke omgående blir korrigert når styret gir pålegg om det, gir grunnlag for oppsigelse av leieforholdet.

SKADER PÅ HUS, BRANNVERN
Skader på husene, såsom lekkasjer, svikt i konstruksjonen, råte, fuktighet o.l. må omgående meldes til styret.

Hver leilighet skal være utstyrt med minst to røykvarslere og et brannslukningsapparat, eller en fastmontert brannslange som er lang nok til å dekke hele huset. Borettshaveren plikter å holde utstyret i funksjonsdyktig stand. Ved salg skal utstyret forbli i leiligheten.

VEDLIKEHOLDSPLIKT
Borettshaverne plikter å vedlikeholde leiligheten i overensstemmelse med vedtektenes § 5-1. Borettslagets vedlikeholdsplikt fremgår av vedtektenes § 5-2.

FORSIKRINGER
Borettslagets forsikringer dekker:

- Alle bygninger inkl. tilbygg som borettshaverne selv har oppført forskriftmessig med tillatelse fra styret.
- Huseieransvar ved person- eller tingskade, begrenset til 2 mill. kroner pr. skadetilfelle.
- Personskade under organisert, felles dugnadsarbeid av og for borettslagets medlemmer i forbindelse med ytre vedlikehold, inklusive snømåking, sandstrøing og plenklipping.
- Styrets personlige økonomiske ansvar for tap det måtte påføre laget på grunn av regelstridige disposisjoner eller uaktsomhet i forvaltningen av lagets midler og interesser.
- Borettshaverne betaler egenandelen ved skader forårsaket av manglende vedlikehold av interne anlegg og utstyr som borettshaver har ansvar for ifølge vedtektenes § 5-1. Dette er bl.a. sanitærutstyr som toaletter, servanter, dusj og varmtvannsberedere samt maskiner og utstyr som kan forårsake brann eller vannskader.

Borettshaverne må selv forsikre innbo og løsøre i/utenfor leiligheten/garasjen. Det samme gjelder inn- og utvendige skader på grunn av egne installasjoner som parafinfyring, omlegging av dusj etc.

FREMLEIE
Fremleie må godkjennes av styret. Borettshaveren har det hele og fulle ansvar overfor laget for alle skader og ulemper som laget eller naboene måtte få av hans fremleie.

Hvis fremleietakeren ikke retter seg etter husordensreglene, kan godkjenningen trekkes tilbake.

MELDINGER, RUNDSKRIV
Meldinger fra styret eller USBL til borettshaverne i form av rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som disse husordensreglene.

PLIKTER, KLAGER
Alle borettshavere har plikt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

Eventuelle uoverensstemmelser mellom naboer om fortolkningen av husordensreglene og overholdelsen av dem, skal først søkes løst ved at klageren tar direkte kontakt med den som har skapt ulemper for klageren. Dersom saken ikke blir løst på denne måten, eller etter behandling i gruppemøte, kan skriftlig klage sendes til styret.

Stovnerlia 85

Nabolaget Øvre Stovner - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Stovner skole (1-7 kl.) 562 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 661 elever, 43 klasser	17 min 1.5 km
Vestli skole (1-7 kl.) 591 elever, 32 klasser	20 min 1.8 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	14 min 1.2 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	9 min 0.8 km
Bjerke videregående skole 464 elever	12 min 8.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Johnny Svorkmos vei Linje 64, 65, 120	6 min 0.5 km
Stovner Linje 4, 5	13 min 1.1 km
Lørenskog stasjon Linje L1	6 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 16.3 km
Oslo Gardermoen	30 min

BARNEHAGER

Stovnerhøgda barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.6 km
Vesthellinga barnehage (1-5 år) 55 barn	7 min 0.6 km
Fjellstuveien barnehage (1-5 år) 56 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Stovnerveien	10 min
Meny Stovner	11 min

FINN 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

Stovner Senter	11 min
Vitusapotek Stovner	11 min
Stovner Vinmonopol	11 min

SPORT

Stovnerlia balløkke	5 min
Jonny svorkmos vei balløkke	5 min
Stovner Trimsenter	11 min
STOLT Rommen	7 min

«Rolig og trygt»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

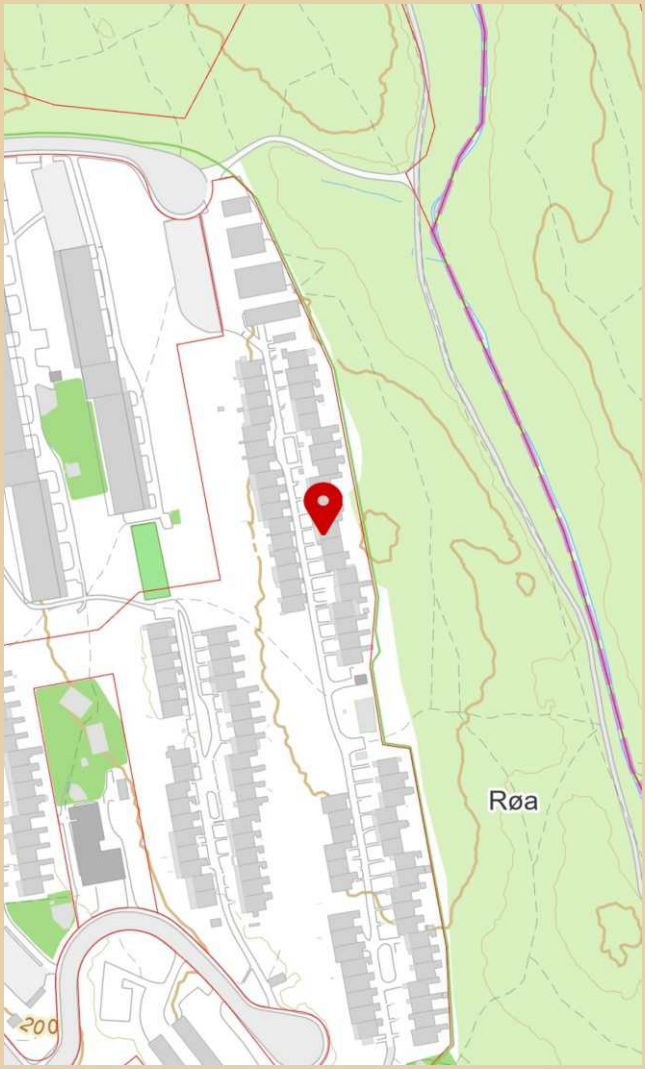
Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Gateparkering
Lett 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

Stovnerlia 85

Nabolaget Øvre Stovner - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Stovner skole (1-7 kl.) 562 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 661 elever, 43 klasser	17 min 1.5 km
Vestli skole (1-7 kl.) 591 elever, 32 klasser	20 min 1.8 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	14 min 1.2 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	9 min 0.8 km
Bjerke videregående skole 464 elever	12 min 8.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Stovner Senter	10 min
Recharge Stovner	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Johnny Svorkmos vei Linje 64, 65, 120	6 min 0.5 km
Stovner Linje 4, 5	13 min 1.1 km
Lørenskog stasjon Linje L1	6 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 16.3 km
Oslo Gardermoen	30 min

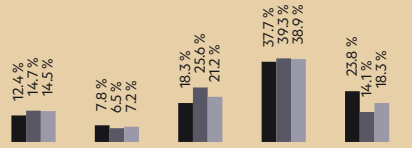
BARNEHAGER

Stovnerhøgda barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.6 km
Vesthellinga barnehage (1-5 år) 55 barn	7 min 0.6 km
Fjellstuveien barnehage (1-5 år) 56 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Stovnerveien	10 min
Meny Stovner	11 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Stovner	1 714	742
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane

SPORT

Stovnerlia balløkke	5 min
Jonny svorkmos vei balløkke	5 min
Stovner Trimsenter	11 min
STOLT Rommen	7 min

«Rolig og trygt»

— Sitat fra en lokalkjent

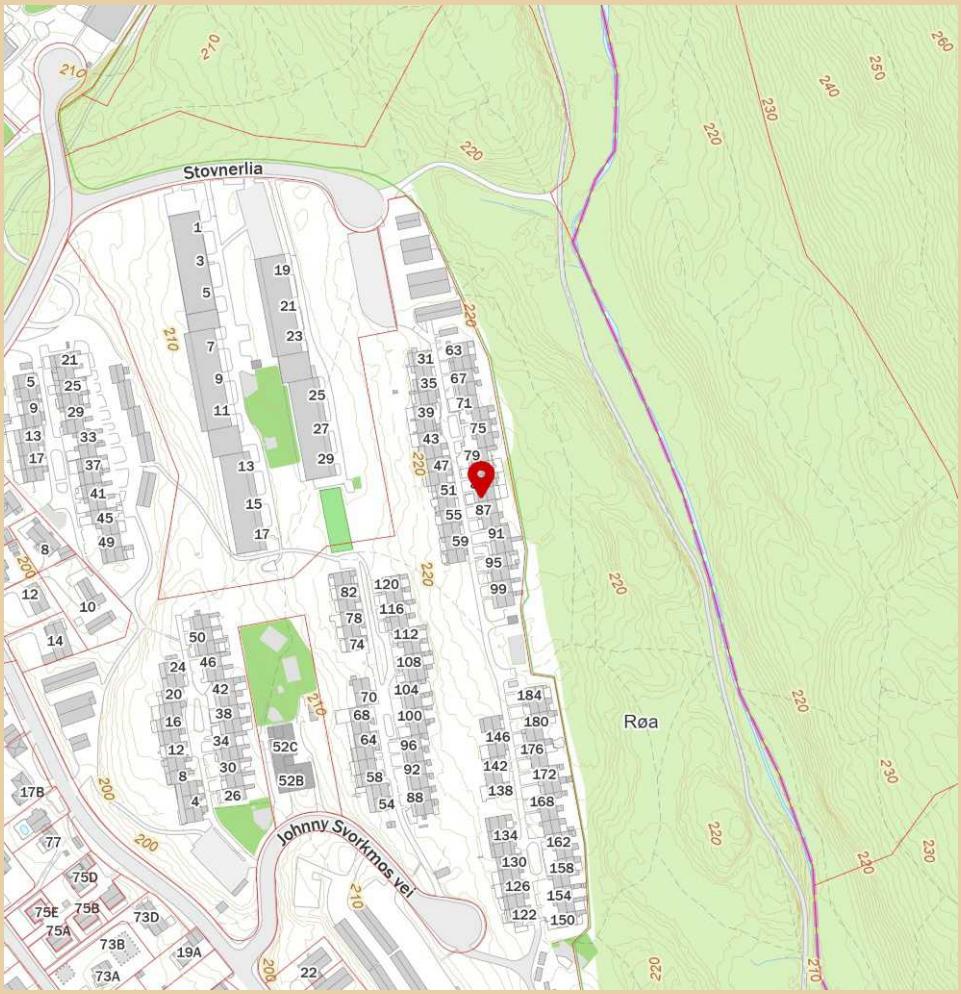
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Gateparkering
Lett 89/100



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

Stovnerlia 85

Nabolaget Øvre Stovner - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Stovner skole (1-7 kl.) 562 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 661 elever, 43 klasser	17 min 1.5 km
Vestli skole (1-7 kl.) 591 elever, 32 klasser	20 min 1.8 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	14 min 1.2 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	9 min 0.8 km
Bjerke videregående skole 464 elever	12 min 8.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Johnny Svorkmos vei Linje 64, 65, 120	6 min 0.5 km
Stovner Linje 4, 5	13 min 1.1 km
Lørenskog stasjon Linje L1	6 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 16.3 km
Oslo Gardermoen	30 min

BARNEHAGER

Stovnerhøgda barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.6 km
Vesthellinga barnehage (1-5 år) 55 barn	7 min 0.6 km
Fjellstuveien barnehage (1-5 år) 56 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Stovnerveien	10 min
Meny Stovner	11 min

FINN

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

Stovner Senter	11 min
Vitusapotek Stovner	11 min
Stovner Vinmonopol	11 min

SPORT

Stovnerlia balløkke	5 min
Jonny svorkmos vei balløkke	5 min
Stovner Trimsenter	11 min
STOLT Rommen	7 min

«Rolig og trygt»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

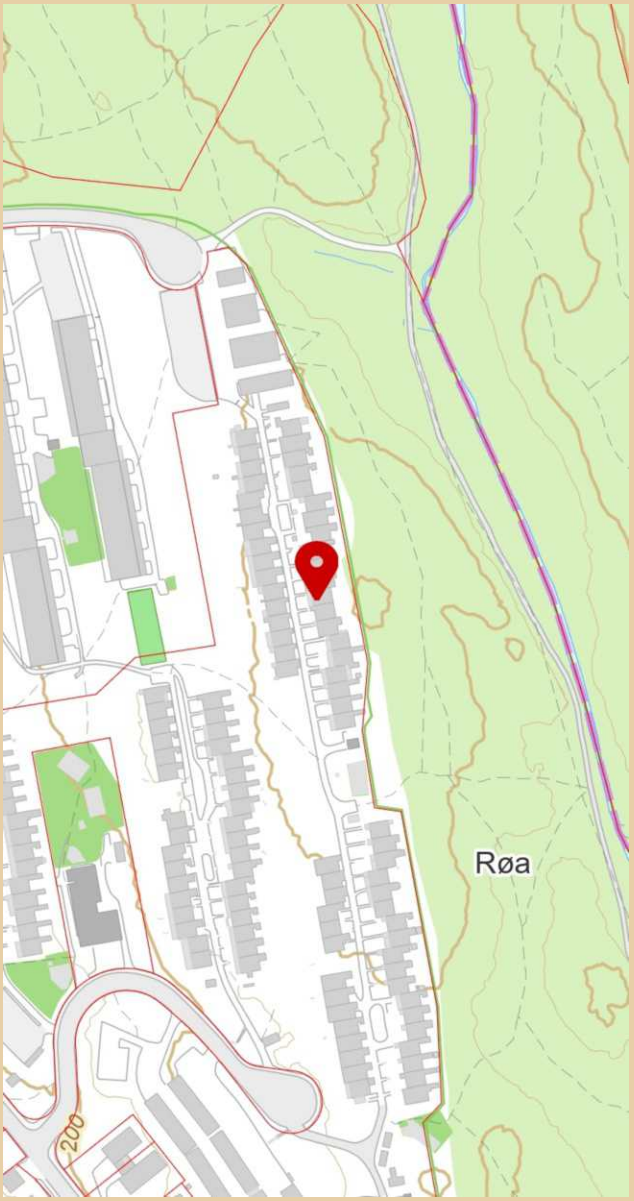
Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Gateparkering
Lett 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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:
Stovnerlia 85, 0983 Oslo
Gnr. 101, Bnr. 78, andelsnr. 178 i VESTHELLINGA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125250118

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Ingrid Lundaas Eriksson

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 453 95 088

E-post: ingrid.lundaas.eriksson@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.
