PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

TANTE ULRIKKES VEI 38A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tante Ulrikkes vei 38 A, 0984 OSLO

OSLO kommune

gnr. 101, bnr. 57

Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 06.08.2025 **Rapportdato:** 23.08.2025 **Oppdragsnr.:** 21229-25320 **Referansenummer:** LK3705

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

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten holder en normal standard og er vedlikeholdt.
Overflatene består i hovedsak av laminatgulv og malte flater.

Felles mekanisk ventilasjon i blokken.
Felles varmt forbruksvann.
Elektrisk oppvarming.

Eldre ikea kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Kjøkkenet holder en normal standard og er vedlikeholdt.
Innredning med profilerte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Flislignende plater på vegg over benkeplaten.
Lysstoffrør under overskap.
Kjøkkenet har komfyr med platetopp, opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap.

Flislagt baderom fra 2021.
Innredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap på vegg over servanten.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med glassdører, sluk i sone og dusjutstyr. Regndusj er montert.

Utgang fra stuen til innglasset balkong.
Det medfølger en kjellerbod.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

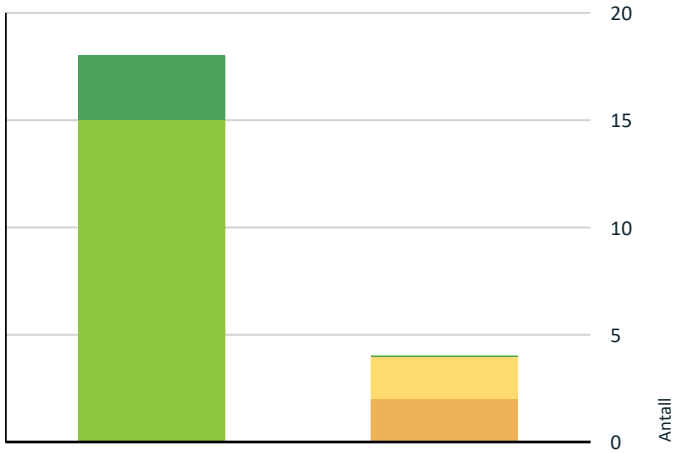
Gjennomgående 3-roms leilighet:

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

Det foreligger originale og byggemeldte tegninger på blokken, datert 10.08.1967. Disse samsvarer ikke med dagens planløsning og bruk. Tegningene viser flere endringer:
- Kottet er flyttet til starten av entréen.
- Original plassering av kott er utvidet og omgjort til baderom.
- Adkomst til kjøkken og soverom via stue. Originalt hadde soverommet adkomst både via kott og kjøkken. På kjøkken var det originalt gjennomgang til både soverom og stue.
Det finnes byggemeldte tegninger ifm. fasaderehabilitering og utvidelse av balkonger i borettslaget, datert 08.07.1994. Disse tegningene samsvarer med dagens planløsning og rombruk.
Det er ukjent for takstmann hvorvidt disse innvendige endringene er omsøkt og godkjent hos Plan- og bygningsetaten. Dette skal hensyntas ved salg, og kjøper gjøres oppmerksom på at de nevnte bruksendringene og lovlighetene av disse er uklar.

Sammendrag av boligens tilstand

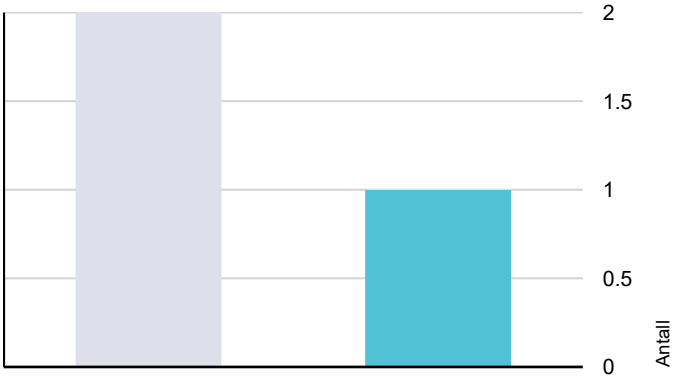
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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.

Gjennomgående 3-roms leilighet:

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Stuevinduer og balkongdør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Tilstandsrapport

GJENNOMGÅENDE 3-ROMS LEILIGHET:



Byggeår
1968

Kommentar
I følge Norges Eiendommer.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Stuevinduer og balkongdør

Vinduer og balkongdør med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 1989.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vindusglass i dør og vinduer er hele og det ble ikke observert punkteringer.

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 og balkongdøren 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 og balkongdør har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Utskifting av balkongdør og vinduer anses som borettslagets ansvarsområde og er derfor beregnet som ingen umiddelbar kostnad i rapporten.

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass på soverom og kjøkken, merket med produksjonsår 2014.

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

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 forskjellige type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringen.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

———

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.

———

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til sydvestvendt innglassetbalkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Teppe lagt på betongdekket.

Rekkverk i stål/aluminium med glassfelt og plater.
Rekkverkshøyde målt til 97cm. Dette er noe under dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
A) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
B) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong og cellekonstruksjoner.
Blokken er kled med fasadeplater.
Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel.
Innvendig fall til innvendige nedløp.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i betong (terrasso).
Ellers malte flater i fellesarealer.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen stod ferdig i 1968 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Tilstandsrapport

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Laminatgulv ellers i leiligheten.

Gulvvarme (kabler) på bad.

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

Himlinger:
Folierte plater i baderomshimlingen.
Ellers glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Downlights (led) på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,43m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Det påpekes svelleskader i enkelte laminatskjøter.
Laminaten er ikke lagt helt under gulvlistene i alle rom.
Ellers ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport







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..

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 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører.

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

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

Andre innvendige forhold

Entré:
Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

Bod:
Garderobeløsning uten fronter.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra 2021.
Baderommet holder en gjennomgående god standard og er godt vedlikeholdt.

Det er fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider og uavhengig kontroll.

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.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Folierte plater med downlights i himling.

Flissatte veggflater.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 25 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).

3. ETASJE > BAD

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.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap på vegg over servanten.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med glassdører, sluk i sone og dusjutstyr. Regndusj er montert.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil til felles luftekanal, samt spalteåpning mellom terskel og dørblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet
målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

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

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet har inspeksjonsluke fra kjøkkensiden. Det er ikke funnet avvik i konstruksjonen.
Dusjsonen går i tillegg imot yttervegg og naboleiligheten.
Det er i henhold til forskriften.

Det ble 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

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Eldre ikea kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Kjøkkenet holder en normal standard og er vedlikeholdt.
Innredning med profilerte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Flislignende plater på vegg over benkeplaten.
Lysstoffrør under overskap.
Kjøkkenet har komfyr med platetopp, opplegg for oppvaskmaskin 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 noe avskalling av benkeplaten.
Ellers ingen store avvik registrert ut over normal og forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.





3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Mekanisk ventilasjon ellers i rommet. (veggventil)

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

–

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap på badet.
Fordelerskapet har overløpsrør.

Stoppekran i fordelerskapet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig

vurdering av da disse disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har felles mekanisk avtrekk.

Avtrekk skjer på kjøkken og bad.
Tilluft via spalteventiler i vinduer.

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

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner.

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.

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.

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.

Tilstandsrapport

Overspenningsvern.
Hovedsikring og 5 fordelingskurser.
Selvavlesende strømmåler er installert.

Dørtelefonanlegg med døråpner.

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

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

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

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

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke 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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det kan se ut som sikringsskapet er oppgradert i regi av borettslaget.
   Det er i tillegg gjennomført elektriske arbeider ifm oppgradering av våtrommet.

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

Tilstandsrapport

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

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.

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

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

Tilstandsrapport

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

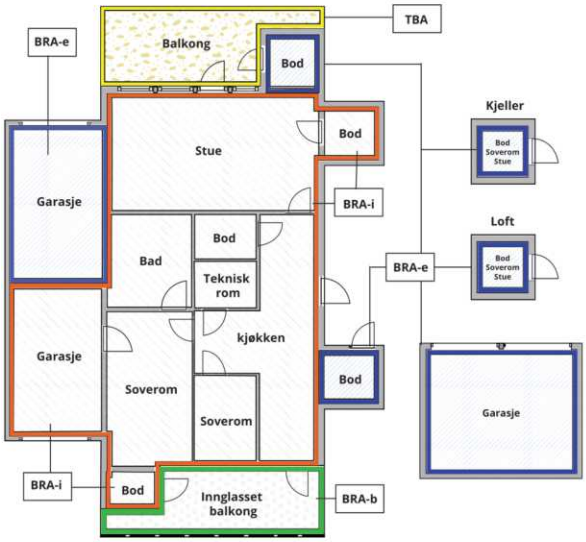
Hva er måleverdig areal?

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

Gjennomgående 3-roms leilighet:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	48		9	57	
Kjeller		5		5	
SUM	**48**	**5**	**9**		
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, Bod, Soverom, Kjøkken, Bad, Stue		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

3. etasje:
Entré, bod, bad, kjøkken, soverom og stue.
Utgang fra stuen til vestvendt innglasset balkong med et gulvareal på ca. 8,5m². Veggen imot leiligheten medberegnes i boligens BRA-b og utgjør derfor 9 m² BRA-b.

–

Kjeller:
Bod målt til 4,7m², merket med nummer 32.

–

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

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger originale og byggemeldte tegninger på blokken, datert 10.08.1967. Disse samsvarer ikke med dagens planløsning og bruk. Tegningene viser flere endringer:
- Kottet er flyttet til starten av entréen.
- Original plassering av kott er utvidet og omgjort til baderom.
- Adkomst til kjøkken og soverom via stue. Originalt hadde soverommet adkomst både via kott og kjøkken. På kjøkken var det originalt gjennomgang til både soverom og stue.

Det finnes byggemeldte tegninger ifm. fasaderehabilitering og utvidelse av balkonger i borettslaget, datert 08.07.1994. Disse tegningene samsvarer med dagens planløsning og rombruk. Det er ukjent for takstmann hvorvidt disse innvendige endringene er omsøkt og godkjent hos Plan- og bygningsetaten. Dette skal hensyntas ved salg, og kjøper gjøres oppmerksom på at de nevnte bruksendringene og lovlighetene av disse er uklar.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2021: Baderommet er modernisert i privat regi.

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)
Gjennomgående 3-roms leilighet:	45	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2025	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Marius Dyrseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	101	57	0	0	47241.5 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet

Adresse | **Festekontrakt** | **Neste justering** | **Utløpsdato**

Tante Ulrikkes vei 38 A

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Fossumsletta Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
951151513		Agio Forvaltning	Marius Dyrseth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
8

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tante Ulrikkes vei 38B ligger på Stovner, en veletablert og populær bydel i Oslo. Området er en kombinasjon av urbane fasiliteter og grøntområder, og eiendommen har svært kort avstand til Stovner senter. Senteret tilbyr et bredt spekter av butikker, restauranter, apotek, treningssentre og andre tjenester. For barnefamilier er det flere skoler, barnehager og lekeplasser i nærheten, noe som gjør dette til et trygt og praktisk område å bo i.

Offentlig transport er svært godt utbygd, med Stovner T-banestasjon kun få minutters gange unna. Herfra tar linje 5 deg direkte til Oslo sentrum på omtrent 20 minutter. Flere bussholdeplasser i nærområdet gir enda flere transportmuligheter.

Området har også gode rekreasjonsmuligheter, med kort vei til Stovnerparken og flere turstier i nærområdet. For den som liker friluftsliv, ligger markaområder innen kort rekkevidde, perfekt for turer og aktiviteter både sommer og vinter.

Adkomstvei

Enkel adkomst via asfalterte veier og gangstier. Parkering kan være tilgjengelig via borettslaget eller nærliggende parkeringsplasser. Kort gangavstand til kollektivtransport.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning gjennom det kommunale vann- og avløpssystemet.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpssystem, som driftes av Oslo kommune.

Regulering

Området er regulert til boligformål, med tilhørende reguleringsplaner som sikrer tilrettelegging for boligbebyggelse og tilhørende tjenester. Eventuelle spesifikke planer kan hentes fra kommunens reguleringskart.

Om tomten

Felles tomt på 47241.5 m².
Tomten er felles for borettslaget og består av grøntarealer, gangveier, og mulige parkeringsområder. Det er lagt til rette for barnevennlig bruk og rekreasjon i nærområdet.
Tomten er festet med Oslo Kommune som hjemmelshaver.

Tinglyste/andre forhold

Det er utstedt ferdigattest på boligen, datert 17.07.1972.
Det foreligger også ferdigattest for innvendige forandringsarbeider i kjeller datert 23.06.1976, innredning av wc i kjeller datert 31.08.1977 og fasaderehabilitering datert 26.05.1997.

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.

Det kan finnes tinglyste rettigheter og servitutter knyttet til borettslaget, som typisk dekker vedlikehold, parkeringsrettigheter eller andre forhold. Spesifikke detaljer kan fås ved henvendelse til borettslaget eller gjennom tinglysingsdokumenter.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i Tante Ulrikkes vei består i hovedsak av boligblokker oppført på 1960- og 1970-tallet.
Disse blokkene er organisert som en del av større borettslag, og bygningene har gjennomgått jevnlig vedlikehold og oppgraderinger for å holde en god standard.
Leilighetene har ofte funksjonelle planløsninger med romslige oppholdsrom og balkonger, mange av dem innglasset for økt komfort og bruksmuligheter året rundt.

Området rundt blokkene er preget av fellesarealer med grøntområder, sitteplasser og lekeplasser. Borettslaget legger vekt på å skape trygge og trivelige omgivelser for beboerne. Det er også tilgang til parkeringsplasser, enten i form av fellesparkering eller private plasser som kan leies.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier.	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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.08.2025	
2	24.08.2025	
3	03.09.2025	

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/LK3705

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.
125250173

Selger 1 navn
Marius Dyrseth

Gateadresse
Tante Ulrikkes vei 38A

Poststed	Postnr
OSLO	0984

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: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 08

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

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: 125250173

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppusset bad

Arbeid utført av: Nordal Byggservice AS

Filer

Våt doc 1.pdf | Våt doc 2.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Beskrevet i dokumentet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Beskrevet i dokumentet

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: Nei

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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: Nei

Document reference: 125250173

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250173

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: 125250173

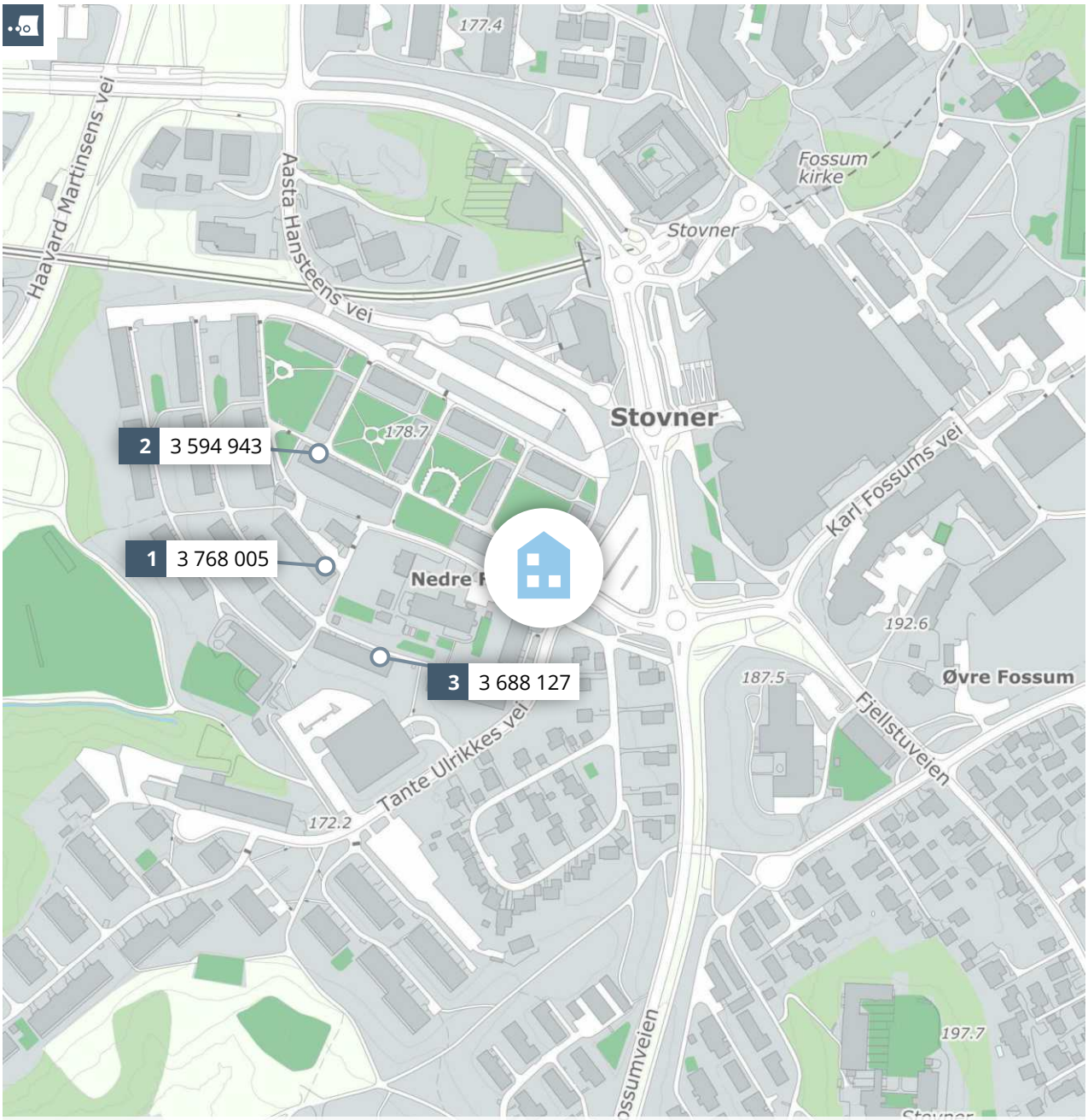
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Dyrseth	69fbdbebf4a3af226c9ba838d4d25815c86fe95f	01.09.2025 09:18:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 125250173

- 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://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

TANTE ULRIKKES VEI 38 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 05.09.2025

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: Grethe Ormstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tante Ulrikkes vei 38 A, 0984 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1970

GNR 101 BNR 57 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NEDRE FOSSUM

Verdivurdert til

2 990 000

214 943	3 204 943	66 770
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	48 m²	5 m²	9 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1970

Fellesutgifter	4 434
Formue	-
Soverom	1
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tante Ulrikkes vei 32 A 62 m²	1971	1. etg	1 sov	18.11.2024	3 150 000	**3 300 000**	468 005	3 768 005	**60 774**
2	Tante Ulrikkes vei 40 D 49 m²	1969	1. etg	1 sov	07.05.2025	2 900 000	**3 380 000**	214 943	3 594 943	**73 366**
3	Tante Ulrikkes vei 18 A 62 m²	1968	1. etg	1 sov	18.08.2025	3 400 000	**3 275 000**	413 127	3 688 127	**59 486**

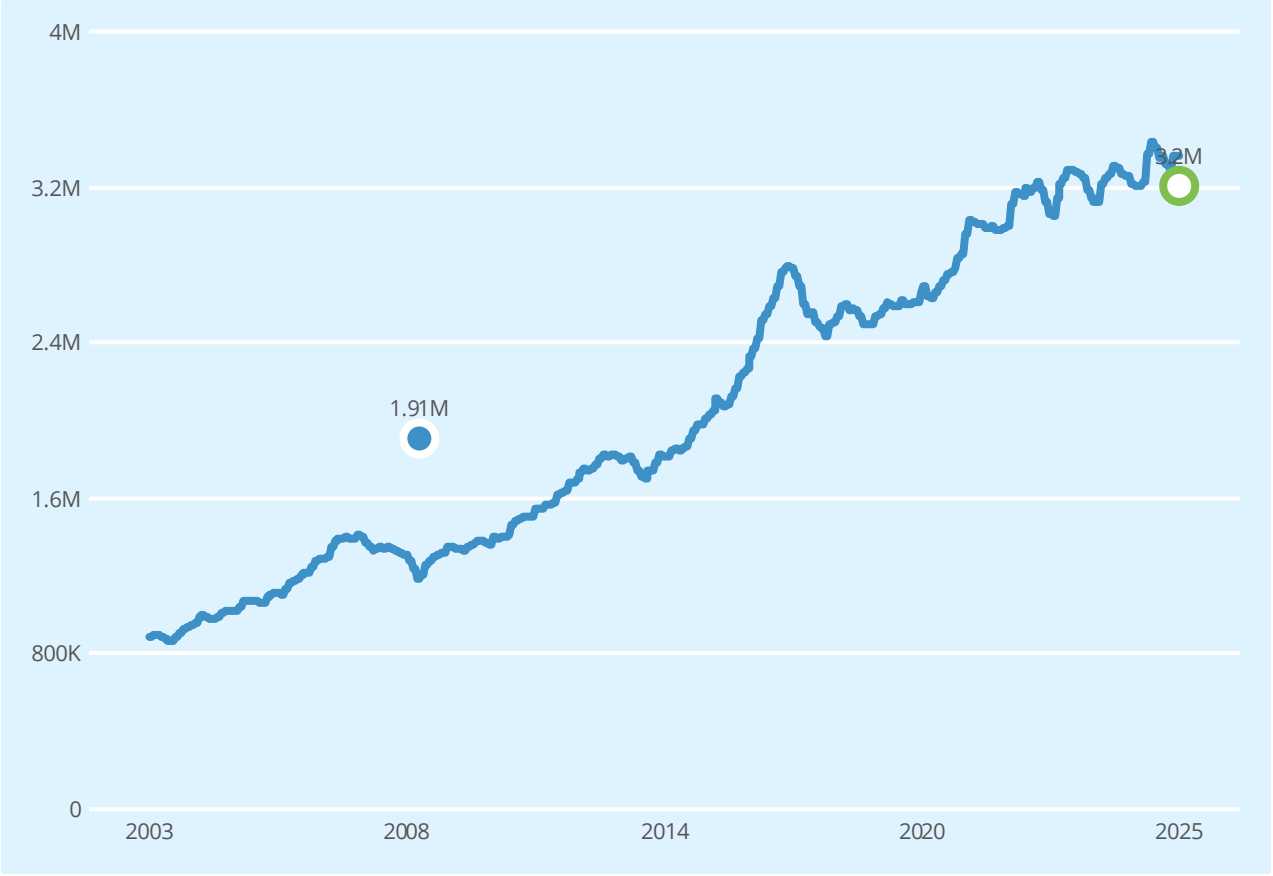
Leiligheten ligger fint til i toppetasjen og inneholder entre, stue med utgang til innglasset balkong, atskilt kjøkken, soverom, bad/wc og innvendig bod. I tillegg disponerer leiligheten 1 romslig kjellerbod på ca. 5 kvm. Kort vei til off. kommunikasjon og Stovner senter med alt man trenger av servicetilbud og spisesteder

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+9 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.11.2014	03.12.2014	14.01.2015	1 600 000	1 800 000	107 236	1 907 236	17
04.03.2010	04.03.2010	04.03.2010	-	1 300 000	-	1 300 000	18

17 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Sett ut ifra dagens marked og solgte objekter den siste stunden.

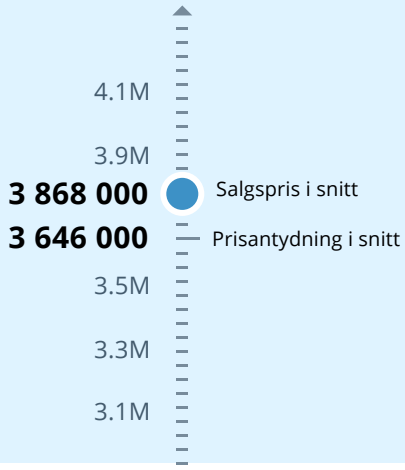
18 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i NEDRE FOSSUM grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i NEDRE FOSSUM grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

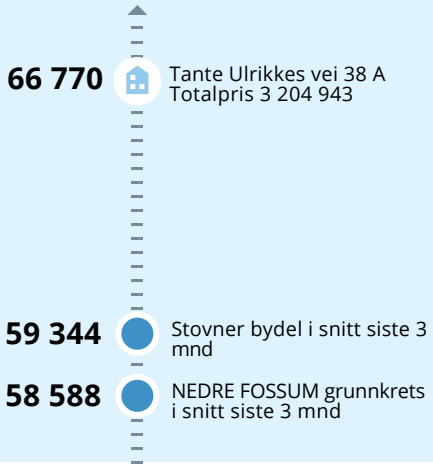


Solgt i snitt i løpet av

8
dager

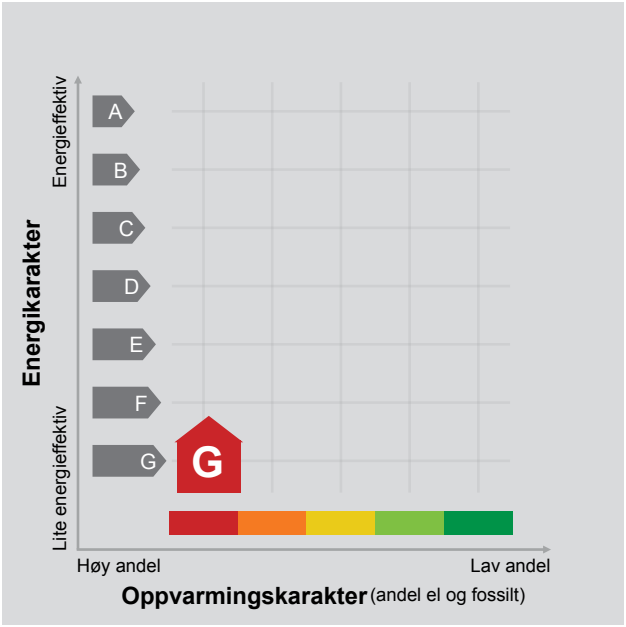
for 7.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Tante Ulrikkes vei 38A
Postnummer	0984
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	101
Bruksnummer	57
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80831692
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2024-24095
Dato	12.09.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Stovner politistasjon
Fossumveien
Stovner senter
Fossum-parken
Karl Fossums vei
Nedre Fossum
56B
56A
58
54A
52A
50A
48A
46A
44A
42A
40D
40C
40B
40A
38C
38B
38A
36C
36B
36A
34B
34A
32D
32B
32A
26B
26A
24B
24A
22B
22A
10B
10A

Vedtekter for Fossumsletta Borettslag

Fossumsletta Borettslag Org.nr.: 951 151 513 Vedtatt på generalforsamling 22. desember 1967 med endringer vedtatt 29. mai 1972, 31. mars 1981, 29. april 1992, 10. mai 2005, 19.juni 2007, 13. oktober 2016 og 22. mai 2024.

§ 1 Formål

Fossumsletta borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne på felt G av det regulerte Tokerud-feltet. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet Forretningskontoret er i Oslo kommune.

§2 Andeler - ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

§3 Overføring av andel

Andre enn ektefeller kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Dog kan nære slektninger eller personer som naturlig utgjør en husstand få tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap etter forutgående samtykke fra styret. Styret kan nekte samtykke når det foreligger saklig grunn til det. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet en andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen 6 måneder etter at borettslaget har gitt slikt pålegg, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person styret kan godkjenne. Andelens omsettelighet er begrenset, idet andelen kun kan omsettes sammen med den tilhørende leilighet. Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen overtar borettsinnskudd. En person kan kun være eier av én andel i borettslaget. Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til borettslaget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 4 Godkjenning av ny andelseier

Ved enhver overdragelse eller bytte av leilighet, skal søknad sendes borettslagets styre for skriftlig godkjenning av erververen for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Godkjenning må foreligge før erververen kan ta leiligheten i bruk. Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det. Godkjenning kan likevel ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseierens eller slektninger i rett- og eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst to år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da andelseieren døde. Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til ham og overdrageren senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget. Har styret ikke innen fristen gitt melding med nektelse er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent. Borettslaget kan stille som vilkår for godkjenning at den nye andelseieren påtar seg personlig ansvar for krav borettslaget har mot overdragende andelseier og som er forfalt de siste 6 månedene regnet fra tidspunkt melding kom frem til borettslaget.

§ 5 Godkjenning av juridiske personer som andelseiere

Juridiske personer annet enn fysiske personer kan ikke kjøpe andel i borettslaget. Dette gjelder med unntak for staten, en fylkeskommune eller en kommune. Disse kan til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget. Dette omfatter også selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet eller kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også selskap, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe leiligheter til vanskeligstilte. Borettslaget har vedtatt regler for fremleie og annen bruksoverlatelse av leiligheter, samt regler andelseier skal følge ved klager på brukeren av leiligheten. Styret har fullmakt til å endre disse regler. Erverver av leilighet og den eller de personer bruken av leilighet skal overlates til skal; samtidig med inngivelse av søknad som beskrevet i foregående ledd og §8, skriftlig bekrefte at de godtar borettslagets vedtekter, husordensregler samt reglene for bruksoverlatelse og klagebehandling som bindende for seg. Unnlatelse av å inngi slik erklæring skal anses som vesentlig mislighold av andelseieren.

§ 6 Forkjøpsrett

Ved overdragelse av andel har andelseierne i borettslaget eller personer som andelseier har tegnet andel sammen med forkjøpsrett for seg selv eller for slektninger i rett- eller oppstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende når andelen går over til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving til søsken eller til noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere andelseieren. Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven §3. Krever flere andelseiere å overta en andel i henhold til ovennevnte forkjøpsrett, bestemmer styret i borettslaget, på grunn av oppsatt prioritetsliste, hvem som skal gå foran. Ved vurdering av prioritet skal styret ta hensyn til den andelseier som har lengst ansiennitet (botid) i laget. Samtlige som har bodd i borettslaget fra starten, og som flyttet inn i nye leiligheter skal anses for å ha lik ansiennitet. Dersom flere som har lik ansiennitet har gjort gjeldende krav om forkjøpsrett, foretar styret loddtrekning mellom partene. Når en andelseier har gjort forkjøpsrett gjeldende, begynner ny ansiennitet å løpe. Leiligheter som blir ledige etter at forkjøpsrett er gjort gjeldende omfattes også av forkjøpsrett. Melding med ønske om bruk av forkjøpsrett skal gis til borettslagets styre. Slik melding anses fremkommet når den er lagt i borettslagets postkasse. Meldingen skal inneholde opplysninger om hvem som har blitt ny eier, kjøpesummen og andre vilkår som kan være av betydning for forkjøpsberettigede. Oppfordring til alle som har forkjøpsrett om å melde seg til borettslaget skal kunngjøres ved oppslag. Fristen for å melde seg er fem hverdager regnet fra kunngjøringen. Den som ikke melder seg innen fristen har mistet sin rett til å gjøre gjeldende forkjøpsrett. Borettslaget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en person at denne har innbetalt løsningssummen eller stillet selvskyldnergaranti som sikkerhet for slik innbetaling fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge. Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 20 kalenderdager regnet fra borettslaget fikk melding om at andelen har skiftet eier. Fristen er likevel bare 5 hverdager etter at melding om endelig eierskifte er kommet frem dersom borettslaget har fått forhåndsvarsel om at andelen kan komme til å bli overdratt. Med hverdager menes alle dager utenom søndager og helligdager, lørdager, 1. mai

og 17. mai. Forutsetningen for denne korte fristen er likevel at forhåndsvarsel har kommet frem til borettslaget minst 15 dager, men likevel ikke mer enn tre måneder før melding om at andelen er overdratt. Disse fristene kan ikke fravikes i avtale eller vedtekter. Krav om forkjøpsrett skal settes frem av borettslaget skriftlig overfor både avhenderen og erververen av andelen. Meldingen må gi opplysninger om hvilken leilighet kravet gjelder, og hvem forkjøpsretten gjøres gjeldende for. Løsningssummen skal betales ved overtagelsen. Borettslaget forestår overføring av kjøpesummen (løsningssummen). Borettslaget kan kreve innbetaling på forhånd eller garanti fra den som vil benytte forkjøpsretten som vilkår for å gjøre gjeldende forkjøpsretten på vegne av den forkjøpsberettigede. Godkjenner styret den person som andelen ønskes overdratt til gjelder ingen frister for melding om dette. Melding om nektet godkjenning må gis innen 20 dager etter at laget har mottatt søknad om godkjennelse eller mottatt skriftlig beskjed om at andel er eller ønskes overdratt. I melding om nektelse skal grunnen til nektelsen opplyses og det bør opplyses om at nektelsen er endelig med mindre selgeren eller kjøperen reiser søksmål innen en måned etter at melding om avslag er mottatt til bestridelse av avslaget. En forkjøpsberettiget erverver har ikke rett til å overta leiligheten før avhenderen og erververen har fått rimelig tid til å områ seg på som minst skal utgjøre 14 dager etter at kravet om forkjøpsrett ble fremsatt, godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at vedkommende har rett til å erverve andelen og kjøpesummen er innbetalt.

§ 7 Eierskiftegebyr

Borettslaget kan ta et gebyr av den som avhender en andel for arbeid borettslaget har med å godkjenne en ny andelseier som skal avhende sin andel. Gebyret fastsettes av styret og kan ikke overstige fire ganger det offentlige rettsgebyr. Borettslaget kan kreve et gebyr av den som avhender sin andel for å ta imot forhåndsvarsel om salg av andel. Blir forkjøpsrett benyttet skal gebyret tilbakebetales. Gebyret fastsettes av styret og kan ikke overstige fem ganger det offentlige rettsgebyr. Borettslaget kan kreve et gebyr av den forkjøpsrettsberettigede for å gjøre gjeldende forkjøpsrett. Gebyret fastsettes av styret og kan ikke overstige fem ganger det offentlige rettsgebyr.

§ 8 Bruk

Andelseieren skal behandle leiligheten andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av leiligheten og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for borettslaget eller andre andelseiere. Leiligheten kan bare brukes til eget boligformål. I særlige tilfeller kan styret etter forutgående skriftlig søknad gi samtykke til at en mindre del av leiligheten også benyttes til annet formål som etter sin art ikke kan være til sjenanse eller ulempe for andre. Trappevask og vask av kjellerganger, samt fellesrom i kjeller for barnevogner, sykler, sparkstøttinger, ski o.l. utføres av andelseierne selv etter fordeling med mindre styret fastsetter en annen ordning. Mellom kl. 23.00 og 06.00 skal det være ro i leilighetene. Utenfor denne perioden må det ikke drives musikkøvelser, benyttes høyttaler, vedlikeholdsarbeid eller drives annen aktivitet som kan volde sjenanse eller ulempe for naboer. Husordensreglene har nærmere bestemmelser om disse forhold. Oppgangene skal holdes rene og ikke benyttes til plassering av sykkel eller annet. Andelseieren plikter å holde leiligheten forsvarlig oppvarmet, også under fravær fra leiligheten.

§ 9 Dyrehold

Dyr, herunder fugler kan først anskaffes eller medtas etter at søknad om dette er innvilget av styret. Dette gjelder også ved gjenanskaffelse. Dyrehold kan nektes dersom styret eller de beboere det angår mener at dyreholdet kan være til ulempe og/eller sjenanse for laget og/eller beboerne. Hold av katt i borettslaget er forbudt. Det er likevel tillatt å holde innekatt. For allerede eksisterende kattehold gjelder samme regler som for hold av hund. Om ikke spesielle forhold foreligger skal styret avslå søknad dersom samme husstand søker om å ta med mer enn en hund. Hunder skal bære lagets registreringsskilter, påført lagets navn og registreringsnummer. Hunder må holdes i bånd innenfor boområdet, og kun luftes av personer over 12 år på dertil egnede steder utenfor boområdet. Greier ikke en hundeeier å overholde disse plikter, kan styret pålegge at vedkommende innen 2 måneder må opphøre med å holde hund.

§ 10 Bruksoverlatelse

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av leiligheten til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele leiligheten til andre for en periode av inntil tre år under forutsetning av at andelseieren selv, andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn av andelseieren eller ektefellen har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av leiligheten til andre når - andelseieren er en juridisk person - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner - et medlem av den husstand som bruken skal overlates til er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen - bruken skal overlates til noen som har bruksrett etter ekteskapsloven §68 eller lov om husstandsfellesskap § 3 andre ledd. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlatelse hvis en eller flere av sameierne ikke bor i leiligheten. Godkjenning kan i alle tilfeller bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Overskridelse av gjeldende romnormer vedtatt av generalforsamlingen anses som saklig grunn til nektelse. Enhver opptagelse av nye medlemmer i husstanden skal meldes skriftlig til styret og vedkommende skal kunne legitimere seg overfor styret. Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent. En andelseier som selv bor og fortsatt skal bo i leiligheten kan overlate bruken av deler av leiligheten til andre uten godkjenning. At bruken av leiligheten helt eller delvis overlates til andre endrer ikke andelseierens forpliktelser overfor borettslaget eller andre andelseiere. Andelseier som er juridisk person skal utpeke en fysisk person som fullmektig som kan ta imot meldinger fra borettslaget. Borettslaget kan kreve skriftlig svar på meldinger innen 10 dager.

§ 11 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikehold slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg mv som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier. Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvar for ringe- og TV ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte leilighet og inne i leilighetene, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må

brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv som følge av modernisering/oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseierens mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrengning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr. også 2-4.

(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.

§ 12 Særskilt om vedlikehold av våtrom

Ved inngrep i bærende konstruksjoner gjelder følgende

Alle rom må holdes så mye oppvarmet at ikke vannet i ledninger fryser, og alle beboere skal vite hvor stoppekran for vannet er til sin leilighet. Vedlikehold av kraner og avløp er hver enkelt beboers ansvar. Arbeid i baderom - som installasjoner og legging av gulvbelegg, må utføres av fagfolk. Den enkelte andelseier er ansvarlig for skader på naboleiligheter og fellesanlegg dersom skaden skyldes ufagmessig utført arbeid.

Krav til fremtidige baderomsutbedringer:

Krav spesifisert under gjelder i forhold til baderomsutbedringer i borettslaget. Krav er satt for å kvalitetssikre håndtverkstjenester slik at både borettslaget og andelseier oppnår en fullgod kvalitet på arbeider, og dermed unngår framtidige økonomiske og praktiske problemer.

A. Byggemeldingspliktige arbeider etter plan- og bygningsloven

1. Kopi av ferdigattest fra kommunen skal forelegges styret.

B. Ikke byggemeldingspliktige arbeider

1. Firma skal være lokalt eller sentralt godkjente iht. forskrift for godkjenning av foretak.

2. Foretaket skal være godkjent for ansvarsrett etter plan- og bygningsloven iht. godkjenningskodene:

UTF 260.1. Utførelse av våtromsarbeider i tiltaksklasse 1.

KUT 260.1. Tverrfaglig kontroll av våtromsarbeider i tiltaksklasse 1.

3. Arbeidene skal utføres iht. våtromsnormen.

4. Ved ferdig utførelse skal dokumentasjon på ferdig utført arbeide fra foretaket forelegges styret. Foretakets navn med godkjenningskoder må stå på dokumentasjon.

Oppfyllelse av krav vil være andelseiers garanti for at eventuelle framtidige tilsvarende utbedringsarbeider i borettslagets regi *– ikke belastes andelseier som utbedrer i privat regi. Ved manglende oppfyllelse av krav, kan styret gi pålegg om umiddelbar omgjøring/oppretting av arbeider.*

Det er ikke tillatt å tilkoble ventilatorer eller egne vifter til det interne ventilasjonsanlegget på kjøkken og baderom. Dette er for å hindre ubehagelig lukt og matos til naboleiligheter.

§13 Skadedyr

Veggelus, skadedyr og utøy Andelseieren plikter å holde leiligheten og det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte andel fri for veggelus, skadedyr og annet utøy. Andelseieren må gi borettslaget melding straks andelseieren oppdager veggelus, skadedyr eller annet utøy, da andelseieren ellers kan bli gjort ansvarlig for dette også i andre leiligheter og/eller andre deler av borettslagets eiendom. Andelseieren er forpliktet til straks for egen regning å fjerne veggelus, skadedyr og annet utøy. Borettslaget har rett til å besiktige leiligheten for å godkjenne at alt er fjernet.

§ 14 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget har plikt til å vedlikeholde det andelseieren ikke har plikt til å vedlikeholde. Dette omfatter blant annet plikt til å vedlikeholde ytterdør fra leilighet, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner. Plikten til å vedlikeholde omfatter bare felles rør, ledninger og kanaler og andre fellesinstallasjoner som går gjennom leiligheten eller som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

§ 15 Forandringer

Andelseieren har ikke anledning til å gjøre forandringer i fellesinstallasjoner som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at fellesinstallasjonen eller den bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke. Andelseieren har ikke, uten å ha innhentet skriftlig godkjenning på forhånd fra styret, rett til å foreta noen forandringer ved leiligheten, dens utstyr og innredning eller forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- eller fellesarealer, for eksempel blomsterkasser, markise, radio- og TV-antenne eller parabol. Styret kan pålegge andelseieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindu- eller dørtype, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn. Ved oppsetting og erstatning av markiser skal disse være ensartede og fargevalg skal være i henhold til vedtak om dette fattet av styret og/eller generalforsamling. Det samme gjelder gardiner og lignende på balkonger. Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjennelse fremlegges for styret. Andelseieren må ikke foreta noe som kan betinge forhøyelse av forsikringspremie eller andre utgifter for borettslaget. Borettslaget har rett til å føre felles rør, ledninger, kanaler og andre fellesinstallasjoner gjennom leilighetene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Slike tiltak kan også innebære arbeid og endringer inne i en leilighet. Andelseieren har ved fraflytting ikke rett til å fjerne inventar, ledninger eller andre lignende faste installasjoner eller innredninger som andelseieren har satt opp. Borettslaget har rett til å overta dette uten vederlag. Likeså har borettslaget rett til låser som andelseieren har satt inn og alle nøkler til låser.

§16 Plikt til å melde skade og utføre forbyggende tiltak

Andelseieren plikter straks å melde til borettslaget enhver skade som andelseieren har oppdaget eller burde ha oppdaget og som må utbedres av borettslaget eller tredjemann uten opphold. Andre skader på leiligheten plikter andelseieren å gi melding om innen rimelig tid og uten unødvendig forsinkelse. Lar andelseieren være å gi pliktig melding kan andelseieren tape sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen. Andelseieren plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for borettslaget som følge av skade som nevnt over. Er andelseieren selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid. Krav på dekning gjelder ikke der skaden er forårsaket av personer andelseier er ansvarlig for.

§ 17 Erstatningsansvar

Andelseieren må erstatte tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt eller som er forårsaket av annen mangel på aktsomhet og all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietakere eller andre som andelseieren har gitt tilgang til leiligheten eller uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig. Andelseieren svarer også for skader ved frysing som skyldes ham selv eller noen som andelseieren er ansvarlig for. Plikten til å betale erstatning

gjelder likevel ikke så langt andelseieren godtgjør at misligholdet skyldes en hindring utenfor andelseierens kontroll, og det ikke er rimelig å regne med at andelseieren skulle regnet med dette forholdet på avtaletiden, eller at andelseieren skulle ha overvunnet eller unngått følgende av hindringen. Ny eier av andel er erstatningsansvarlig i forhold til borettslaget og andre andelseiere på samme vilkår som andelseier selv ville vært erstatningsansvarlig. Borettslaget har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v., utover det som dekkes av de forsikringer borettslaget har som huseier. Ansvaret omfatter likevel skader eller tap som skyldes borettslagets mislighold.

§ 18 Forsikring

Andelseieren plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade m.v. Borettslaget kan kreve at andelseieren fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Ved skade på leiligheten skal andelseierens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Styret avgjør om borettslagets forsikring skal komme til anvendelse ved skade som er forårsaket ved forsett eller uaktsomhet. Dette gjelder uansett om skaden er forårsaket av nåværende andelseier, en håndverker som nåværende andelseier eller en tidligere andelseier har engasjert, en person i andelseiers husstand eller personer andelseieren har overlatt sin leilighet til. Styret kan herunder kreve at andelseieren skal dekke egenandel, beløp som forsikringsdekningen måtte bli avkortet med og andre direkte utlegg som følge av skaden. Bestemmelsene gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller andelseierens bruksareal.

§ 19 Borettslagets tilgang til leilighet for inspeksjon og ettersyn

Andelseier plikter å gi den som handler på vegne av borettslaget adgang til leiligheten for periodisk ettersyn for eksempel for gjennomgang av vedtatte internkontrollrutiner. På samme måte kan borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten blir oppfylt. Når andelseieren skal overdra leieretten kan borettslaget eller den borettslaget gir fullmakt kreve tilgang til leiligheten for å fastsette hvilke vedlikeholds- eller utbedringsarbeider andelseieren er ansvarlig for og må bekoste før overdragelse av leieretten kan godkjennes. Unnlatelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for borettslaget verken overfor ny eller nåværende andelseier. Videre plikter andelseier å gi den som handler på vegne av borettslaget adgang til leiligheten i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, herunder reparasjon og utskiftning, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på leiligheten eller eiendommen for øvrig. Andelseieren skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider og gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

§ 20 Særskilt om garasjeplass

De andelseiere som har garasjeplass i Fossumsletta eller Fossum Terrasse borettslag, men ikke har bil, kan overdra sin rett til plass til andre andelseiere i Fossumsletta borettslag. Retten til plass i Fossum Terrasse borettslag kan ikke overdras til noen utenfor Fossumsletta borettslag. Overdragelsen må godkjennes av styret etter skriftlig søknad. Andelseier har plikt til å leie garasjeplass i fellesgarasje, enten på Fossum Terrasse borettslags område eller på Fossumsletta borettslags område - dersom andelseier eller noen i hans husstand skal disponere bil. Andelseier er da forpliktet til å betale det innskudd og den leie som fastsettes av styret for det respektive borettslaget. Plikten til å leie plass omfatter også firmabil (person-, vare- eller lastebil) som

kjøres hjem for nattparkering. Er kjøretøyet for stor til å få plass i garasje, skal den parkeres på et fast sted, anvist av styret og mot den avgift styret fastsetter. Borettslaget har rett til å treffe vedtak om at slik garasjeplikt for andelseieren også skal gjelde selv om andelseieren ikke eier eller disponerer bil. Andelseier er kjent med at gjesteparkeringsplassene på området bare skal benyttes for gjesteparkering og at samtlige gjesteplasser disponeres av Fossumsletta borettslag. Biler ulovlig parkert innenfor boligområdet borttaues for eierens ansvar og kostnad. Styret fastsetter og håndhever regler for parkering innenfor borettslagets område. Gjentatte brudd på parkeringsbestemmelsene utgjør vesentlig mislighold av denne vedtektsbestemmelse som anses som vesentlig mislighold av andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 21 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med like mange varamedlem. Styreleder velges ved særskilt valg. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år. Varamedlem velges for et år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Styret velger nestleder blant styrets medlemmer. Et styremedlem må ikke være med i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller noen nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i. Styremedlemmer varamedlemmer, andre tillitsvalgte har taushetsplikt om det de får vite i egenskap av å opptre på vegne av borettslaget om noen personlige forhold. Taushetsplikten gjelder likevel ikke når ingen har berettiget interesse av at opplysningene holdes hemmelig. Taushetsplikten gjelder også etter fratreden fra tillitsvervet.

- Styreleder skal være andelseier i brl. Styreleder kan være en profesjonell oppdragstaker som ansettes på et særskilt grunnlag blant annet på bakgrunn av kompetanse.
- Styremedlemmer skal være andelseiere.
- Ektefeller, samboere, søsken eller familierelasjoner generelt kan ikke sitte sammen i styret.
- Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget. Jf borettslagsloven paragraf 8-15.
- Tidligere styremedlemmer som er dømt eller mistenkt for misbruk av lagets midler skal ikke kunne påta seg styreverv eller andre oppgaver for borettslaget.
- Styret har ikke myndighet til å opprette stillinger med mindre det er forelagt generalforsamling.

§ 22 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 borettslaget 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, eller av andelsbolig i borettslaget

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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

§23 Firmategning

Styreleder og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan meddele prokura.

§ 24 Generalforsamling

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

§25 Saker som skal behandles på generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles: 1) Årsberetning fra styret 2) Årsoppgjøret. 3) Spørsmål om ansvarsfrihet 3) Valg av styremedlemmer og varamenn 4) Eventuell godtgjøring til styrets medlemmer 5) Andre saker som er nevnt i innkallingen. Innkallelse skjer ved brev til hver enkelt andelseier med kjent adresse med 14 dagers varsel. Hver andel har en stemme. Andelseier og medlem av andelseiers husstand kan møte som fullmektig for en annen andelseier. Fullmektig må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende generalforsamling med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Styret skal i rimelig tid på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamling og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er det ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkalling til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag som er fremsatt under generalforsamlingen. Står stemmetallet likt, skal styret innkalle til ny generalforsamling hvor saken fremmes på nytt. Fremmes forslag til avstemming på generalforsamling må det fremgå klart hvilket vedtak generalforsamlingen skal stemme på. Fremmes forslag som krever beslutning med kvalifisert flertall må også hovedinnholdet i saken være beskrevet. Generalforsamlingen kan med samtykke fra forslagsstiller gjøre mindre endringer i et fremsatt forslag. Endringene kan ikke innebære at forslagets prinsipielle innhold endres.

§ 26 Generalforsamlingens kompetanse

Beslutninger på generalforsamling treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves likevel minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om: · ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold · omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter · salg eller kjøp av fast eiendom som tilhører borettslaget · andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning · samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt · tiltak som har sammenheng med andelseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for andelseierne på mer enn 5% av de samlede årlige fellesutgiftene · endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av borettslaget karakter krever tilslutning fra samtlige andelseiere. Generalforsamlingen fastsetter husordensregler med alminnelig flertall.

§ 27 Revisor

Generalforsamlingen velger revisor som tjenestegjør til ny revisor er valgt.

§ 28 Felleskostnader

Andelseieren betaler sin andel av felleskostnader hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadsbeløpet med en måneds skriftlig varsel Ved fastsettelsen av beløpet kan styret ta hensyn til behov for å dekke avsetning til midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. 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 den nye eier har rett til å erverve andelen. Betaling innen den 1. i hver måned anses som rettidig betaling. Leien betales til forretningsfører eller en av forretningsfører anvist bank. §

29 Panterett

Borettslaget har i medhold av lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39 pant i andelsbrev og innskuddsbevis foran alle andre panteretter. Pantekravet er begrenset til et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. I tillegg har borettslaget pant i adkomstdokumentene i medhold av tekst i adkomstdokumentene og denne vedtektsbestemmelse til sikkerhet for den øvrige del av krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet borettslaget måtte få mot andelseieren. Andelseieren skal i samsvar med dette overlate adkomstdokumentene knyttet til leiligheten til borettslaget. Denne panterett har prioritet etter borettslagets panterett i medhold av lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39. Borettslaget kan ikke vike prioritet med disse panteretter til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelser andelseieren ønsker å etablere.

§ 30 Oppsigelse

Borettslaget kan si opp leiekontrakten dersom leieren ikke svarer sine forpliktelser etter leiekontrakten, borettslagets til enhver tid gjeldende vedtekter, generalforsamlingens vedtak, eller ikke overholder husordensreglene. Borettslaget kan heve leieavtalen ved vesentlig mislighold av disse forpliktelser. Leieren plikter da å fraflytte leiligheten. En oppsigelse av

leiekontrakten skal være skriftlig. Oppsigelse fra borettslaget skal være begrunnet. Oppsigelsen skal opplyse om at leier kan protestere skriftlig til utleier innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leier ikke protesterer innen fristen, taper leier sin rett til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med husleieloven, jfr. dens § 9-8 første ledd annet punktum, og at borettslaget i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav.

§ 31 Advarsel, pålegg om salg, fravikelse og tvangssalg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor borettslaget, kan borettslaget pålegge andelseieren å selge sin andel, jfr. borettslagsloven §5¬22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen med tilknyttet innskudd, kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt. Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse overfor eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra leiligheten etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. En andelseier som blir kastet ut eller som flytter etter krav fra borettslaget på grunn av mislighold eller fraviker som følge av konkurs, plikter å betale for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører fra det tidspunkt annen andelseier overtar ansvaret for betaling av leien. Andelseieren må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål, rydding og rengjøring av leiligheten fører med seg. En andelseier kan ikke sett frem motkrav mot borettslaget med mindre motkravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik eller det er gitt depositum i samsvar med egen avtale om dette.

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 eller bruk som på annen måte medfører utilbørlig atferd, herunder ved skjellsord , spytting eller annen atferd forulempe , eller skade for de øvrige andelseierne. Etter straffeloven § 265 kan dessuten skjellsord eller annen grovt krenkende ordbruk eller atferd være straffbart.

§ 32 Endringer i vedtektene

Endringer i disse vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer. Vedtektene eller vedtak av styret eller generalforsamling kan ikke ta hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller homofil legning, leveform eller orientering. Slike omstendigheter kan heller ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

§ 33 Andelseierens aksept av gjeldende regler i borettslaget

Ved erverv av andel har andelseieren gjennomgått borettslagets vedtekter, leiekontrakt samt husordensregler og aksepterer disse som bindende for seg. Andelseieren har rett til å overdra leieretten sammen med tilknyttet andelsbrev på de vilkår som til enhver tid er fastsatt i borettslagets vedtekter, leiekontrakt, husordensregler og vedtak truffet av borettslagets

generalforsamling. Bestemmelse i leiekontrakt som er strid med bestemmelsene i disse vedtekter er ikke lenger gyldig. Bestemmelsene i vedtektene trer i stedet for.

§ 34 Videoovervåking

Det kan monteres kameraer for videoovervåking for ute- og/eller innefellesarealer. Innenfor rammene til personopplysningsloven er det opp til styret å beslutte om og hvordan videoovervåkingen skal iverksettes.

§ 35 Elektrisk ladbare biler

Styret kan beslutte å etablere strømforsyning for ladebare biler i tilknytning til parkeringsplasser i garasjeanlegget. Styrets rettighet er begrenset til det antall ladepunkter som eksisterende el-anlegg tillater. Styret etablerer strømforsyningen og andelseier som benytter parkeringsplassen skal dekke kostnadene ved tilkobling. Andelseieren skal videre betale en månedlig avgift til dekning av strøm og vedlikehold fastsatt av styret. Styret kan endre betalingen med en måneds varsel ved endret strømpris eller forbruk. Ladepunktet skal kun benyttes til å lade andelseierens egen bil. Fremleie av ladepunktet er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Andelseieren har vedlikeholdsansvar for ladepunktet. Unnlater andelseieren å betale det månedlige beløpet eller misligholder andelseieren på annen måte bruken av ladepunktet kan styret med en måneds varsel frakoble strømmen til ladepunktet og kreve at retten til ladepunktet opphører. Retten til å benytte garasjeplass med lademulighet gjelder bare så lenge andelseier bor i borettslaget og har ladbar bil. Når vilkårene for rett til å disponere ladepunktet opphører tildeler styret ladepunktet til en ny andelseier som disponerer ladbar bil og har behov for ladeplass. Andelseiere som er berettiget til en slik ladeplass, må melde sin interesse til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

Husordensregler for Fossumsletta Borettslag

Vedtatt på ordinær generalforsamling 22. mai 2024.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under ulike forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles husordensregler, og disse reglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget.

Husordensreglene for borettslag inneholder bestemmelser om bruken av vårt fellesareal, og er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget. Husordensregler viser også til noen av vedtektene for borettslag som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar.

Andelseieren er ansvarlig for at husordensreglene og vedtekter gjøres kjent for og blir overholdt av husstandsmedlemmer, besøkende, leietakere, og andre som gis adgang til leiligheten.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av pliktene i borettslaget og at vesentlig eller gjentagende brudd på husordensreglene anses som mislighold etter borettslagets vedtekter og borettslagsloven. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører utilbørlig atferd, herunder ved skjellsord, spytting eller annen atferd forulempe , eller skade for de øvrige andelseierne. Etter straffeloven § 265 kan dessuten skjellsord eller annen grovt krenkende ordbruk eller atferd være straffbart.

FELLESAREALENE

- Vis hensyn til dine naboer under opphold på fellesarealene. Alle beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig i borettslaget, inklusive fellesarealene.
- Det er ikke lov til å benytte engangsgrill i fellesarealene, med unntak av anviste plasser. Borettslaget har egen grill som kan benyttes, og som etter bruk må rengjøres og settes tilbake.
- Det er ikke lov til å røyke sigaretter i fellesarealene, herunder i kjellerbodene og ved inngangsdøra
- Det er ikke lov til å spille høy musikk i fellesarealene.
- Alle må rydde etter seg ved bruk av fellesarealene. Dette inkluderer å plukke opp og ta med seg søppel som snus, tyggis, matrester og knust glass. Det er ikke tillatt å kaste søppel utfor leilighetene.
- Det er ikke tillatt å henge, riste eller lufte tøy på fellesterrasser eller fellesareal. Småvask kan tørkes på egne terrasser/balkonger så sant det benyttes lave tørkestativer.
- Bruk av åpen flamme i fellesarealene, er ikke tillatt.

- Det må være frie rømningsveier i tilfelle behov for evakuering. Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander som f.eks. barnevogner, sykler, poser, leketøy, motorsykler, andre sportsartikler, eller lignende i fellesområdene der de kan blokkere rømningsveier, inngangspartiet til andre naboer, m.m.
- Det er ikke tillat å henge gardiner i balkongene, balkongene må heller ikke brukes som lagringsplass.
- Ta godt vare på fellesarealer og andre fellesanlegg/utstyr i borettslaget. Skader påfører borettslaget, og dermed beboerne, unødvendige kostnader
- Søppel må ikke settes fra seg i fellesarealer i påvente av at det skal kastes.
- Bildekk kan ikke lagres i fellesgarasjen på grunn av brannfare. Den enkelte andelseiere må selv finne lagringsplass.
-

REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00 på hverdager, men fra kl. 24.00 på lørdager. Banking, boring og annet støyende arbeid o.l. er ikke tillatt i tiden fra kl. 19:00 til 08.00 på hverdager eller på søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager, ei heller etter kl. 16.00 på lørdager og dager før lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager.

Musikkøvelser er ikke tillatt på søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager eller mellom kl. 19.00 og kl. 08.00 på hverdager, og etter kl. 17.00 på lørdager.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med borettslagets styre og med samtykke fra beboerne i nærmest liggende leiligheter.

Aktivitet som støyer mer enn vanlig, og som kan tenkes å være sjenerende for naboer, så som spill av instrumenter, kan kun drives dersom borettslagets styre og naboene i de nærmest liggende leiligheter har samtykket.

SØPPEL - AVFALL

Husholdningsavfall skal kastes i søppelhusene og all søppel skal være godt innpakket. Følg bruksanvisningen fra Oslo kommune.

Papir- og glassavfall kastes i spesialhusene i borettslaget. (glass kastes i egne beholdere ved Fosssumveien

BAD, WC, KRANER, LEDNINGER OG LUFTING

Ved utbedring av våtrom skal en godkjent våtromsbedrift utføre arbeid i våtrom. Dokumentasjon på godkjent våtromsbedrift skal sendes til styret uoppfordret før oppstart på prosjekt. Arbeid i våtrom skal dokumenteres utført av profesjonelle tiltak med

samsvarserklæring, sjekklister på utførelse, plantegninger og tekniske tegninger for VVS, membran, og el installasjoner i tillegg FDV dokumentasjon.

ØKONOMISK KOMPENSASJON

Styret i borettslaget eller den styret bemyndiger kan pålegge andelseiere/ fremleietakere å kompensere ekstrautgifter som vedkommende påfører borettslaget gjennom manglende dugnadsinnsats, forsøpling og manglende søppelhåndtering og skade/ hærverk på borettslagets eiendom.

Styret i borettslaget skal i forbindelse med dugnad og forsøpling, gi et skriftlig varsel før kravet om kompensasjon fremsettes. Den ansvarlige for angjeldende leilighet har krav på å motta/ eller bli påvist dokumentasjon for det påståtte avviket.

Dersom det blir oppdaget forsøpling, herunder avsetting av møbler, eller at Brl må bestille ekstra vask på grunn av urinlukt, avføring, og oppkast i oppgang vil den ansvarlige andelseier bli belastet for en sum på 2500,- kr hver gang det oppdages.

Tante Ulrikkes vei 38A

Nabolaget Nedre Fossum - vurdert av 62 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Stovner skole (1-7 kl.) 562 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km	
Haugenstua skole (1-10 kl.) 661 elever, 43 klasser	10 min 0.9 km	
Rommen skole (1-10 kl.) 426 elever, 24 klasser	16 min 1.4 km	
Tokerud skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	14 min 1.1 km	
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 277 elever, 20 klasser	18 min 1.6 km	
Groruddalen skole (8-10 kl.) 282 elever, 12 klasser	4 min 3 km	
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	5 min 0.4 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Stovner T Linje 5B, 5N, 64, 65, 120	3 min 0.2 km	
Stovner Linje 4, 5	5 min 0.4 km	
Haugenstua stasjon Linje L1	18 min 1.6 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 15.4 km	
Oslo Gardermoen	27 min	

BARNEHAGER

Nedre Fossum Gård barnehage (1-5 å... 72 barn	2 min 0.1 km	
Fjellstuveien barnehage (1-5 år) 56 barn	5 min 0.4 km	
Fossum barnehage (1-5 år) 145 barn	5 min 0.4 km	

DAGLIGVARE

Nærbutikken Stovner	2 min
Coop Extra Stovner	5 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	6 min
Vitusapotek Stovner	6 min
Stovner Vinmonopol	6 min

SPORT

Forsheimer Borettslag, ballplass	6 min
Stovner idrettshall	7 min
Stovner Trimsenter	6 min
STOLT Rommen	14 min

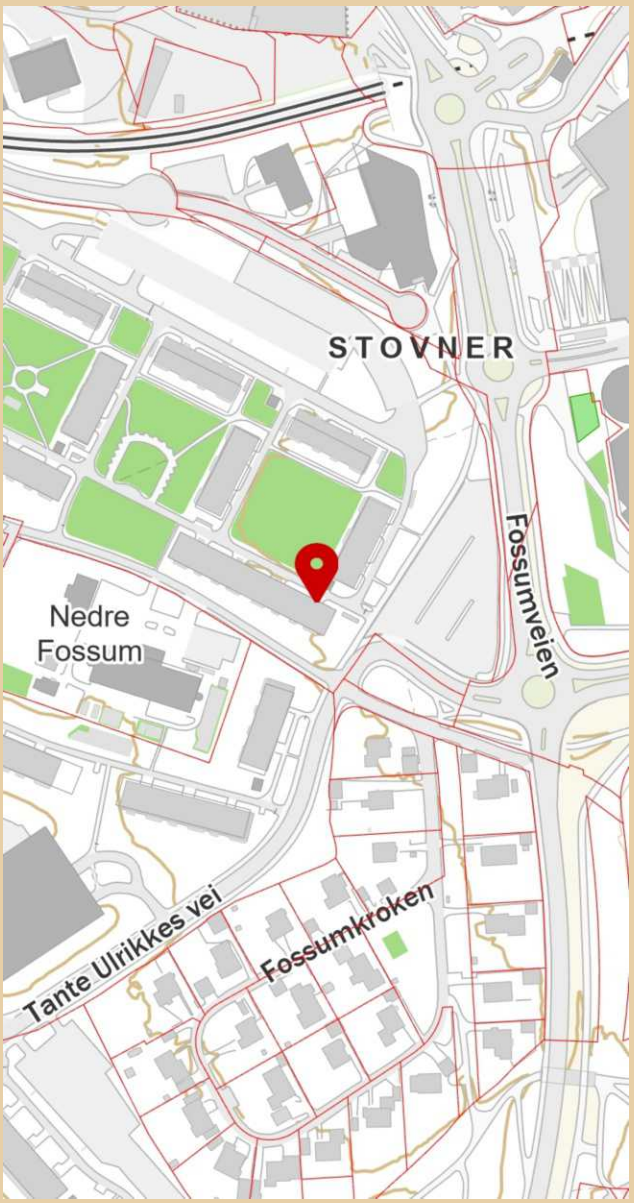
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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:
Tante Ulrikkes vei 38A, 0984 Oslo
Gnr. 101, Bnr. 57, andelsnr. 8 i FOSSUMSLETTA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125250173

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Christian Echevarria-Ruden

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 952 09 782

E-post: christian.e.ruden@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.
