PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

TYRISTUBBVEIEN 18

Vedlegg

Tilstandsrapport

Haugane Takst AS

Boligbygg med flere boenheter

Tyristubbveien 18, 0687 OSLO

OSLO kommune

gnr. 146, bnr. 262

Andelsnummer 158

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 30.05.2025 **Rapportdato:** 12.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22387-1130 **Referansenummer:** FU8590

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane **Vår ref:**

Haugane Takst AS

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen, inkludert 15 år i ulike lederroller og som håndverker, danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Haugane Takst AS

Rapportansvarlig

Jonas Haugane

Jonas Haugane

post@hauganetakst.no

970 23 636

Haugane Takst AS

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Type bolig: Leilighet i boligbygg med flere boenheter

Byggeår: 1959

Bruksareal (BRA): 75 m² (64 m² internt, 11 m² eksternt)

Terrasse: Ca. 7,5 m², sørvestvendt

Garasje: Ca. 13 m²

Kjellerboder: Tre boder på hhv. 4,0 m², 4,2 m² og 3,4 m²

Avvik med TG2 (kan kreve tiltak):
Bad – Ventilasjon:

Kun naturlig ventilasjon (ikke mekanisk avtrekk)

Ikke i samsvar med dagens krav, men vanlig for eldre bygg

Kjøkken – Avtrekk:

Kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk ut

Det anbefales, om mulig, å etablere forsert avtrekk

Bygningsdeler og innredning
Vinduer og balkongdør: Isolerglass fra 2011

Overflater: Laminat og parkett på gulv, malt tapet på vegger

Ildsted: Peisovn med glassdør i stue, ikke funksjonstestet

Bad: Oppusset i 2023, fliser på gulv og vegger, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin

Kjøkken: Ikea-innredning fra 2023, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, kjøle/fryseskap

Tekniske installasjoner
Vannledninger: Plast (rør-i-rør), med waterguard

Avløp: Plast, skjult og synlig – ingen lukt eller funksjonsfeil registrert

Varmtvannsbereder: Ca. 120 liter, plassert i kjellerbod

Elektrisk anlegg: Automatsikringer, hovedsakelig skjult anlegg, ingen kjente avvik

Brannsikring: Godkjente røykvarslere og brannslukkingsutstyr, alt i orden

Viktig å merke seg
Rapporten er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep.

Befaringen ble gjort mens boligen var møblert.

Eier opplyser at pipeløpet ble pusset i mai 2025.

Bad og kjøkken ble pusset opp i 2023 og det finnes dokumentasjon i Boligmappa.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

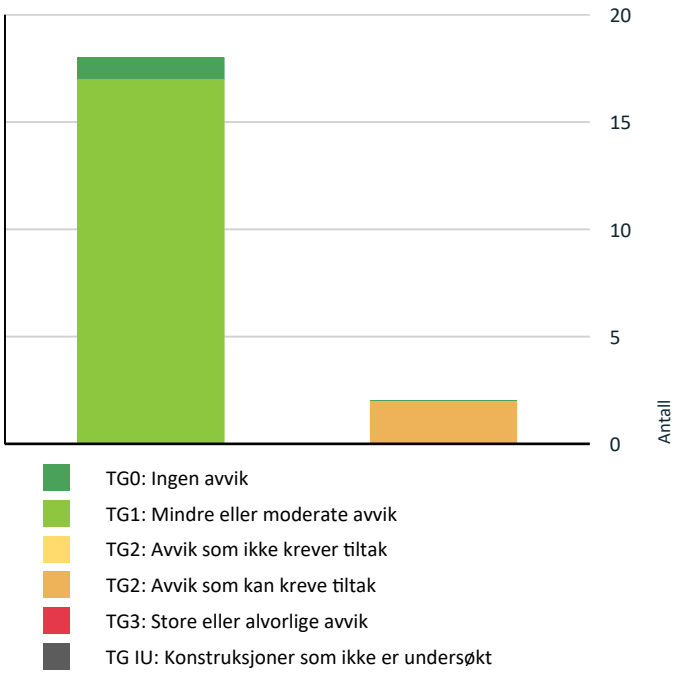
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1959

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2011

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.
Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Dører

Type: Entrédør i tre. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 11

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Terrasse
Adkomst fra: Stue
Himmelretning: Sørvest
Konstruksjon: Bjelkelag i tre kledd med terrassebord. Rekkverk i tre.
Størrelse: ca. 7,5 m²
Rekkverk/fallsikring: Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,0 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat og parkett
Vegger: Malt tapet
Himling: Takess og panel

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

Tilstandsrapport

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingen ble utført i stue.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Ildsted:
Type: Peisovn med glassdør i stuen.
Ildfast plate: Ildfast plate er montert foran ildstedet.

Om undersøkelsen:
Ildsted er visuelt besiktiget, og er ikke funksjonstestet under befaringen. Pipeløp er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert.

TG 1 Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Andre innvendige forhold

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Peis
Varmekabler på badet
Panelovner

Romhøyde:
Det er målt 2,40 meter i stuen

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er ifølge eier pusset opp i 2023

Dokumentasjon ligger i boligmappa

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder

Tilstandsrapport

hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Ifølge eier fra 2023
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Naturlig via spalte i vindu og friskluftsventil i vinduet
Tilluft: via spalte under dørbladet

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2023
Produsent innredning: Ikea
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle/fryseskap, komfyrvakt og waterguard.
Overflater gulv: Laminat

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader på gulvet. Det er utført visuell kontroll uten demontering eller flytting av inventar. Det er også lyttet etter knirk som kan ha en direkte sammenheng med mulig fukt fra vanninstallasjoner. Overflateindikator er brukt ved stikkprøver på gulvet, men ikke alle områder er dekket. Innredningen er kun vurdert overfladisk, uten funksjonstesting eller vurdering av normal slitasje. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser anbefales ved visning. Justeringer av innredning kan være nødvendig over tid.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Kullfilter
Tilluft: Via ventil i vindu

Undersøkelsen er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test med papir for å se om det er luftbevegelse. Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og vurdert som tilfredsstillende etter en enkel funksjonstest.
Lekkasjesikring: Sluk og waterguard på kjøkkenet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Naturlig
Avtrekk: fra våtrom
Tilluft: Via spalte i vinduene

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

TG 1 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter.
Produksjonsdato:
Strømtilførsel: Fast tilkoblingspunkt.
Lekkasjesikring: Waterguard
Plassering: i kjellerbod
Understøttelse: Betonggulv.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Type sikringer: Automatsikringer

Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

TG 0 Branntekniske forhold

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

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.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

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

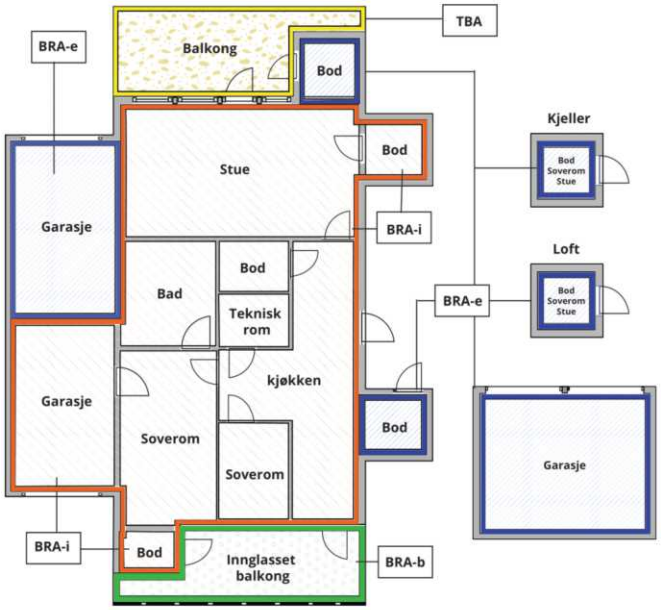
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	64	11		75	8
SUM	**64**	**11**			**8**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Bad, Kjøkken, To soverom, Spisestue, Stue	Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer tre praktiske kjellerboder med areal på ca. 4,0 m², 4,2 m² og 3,4 m². I tillegg medfølger en garasje på omtrent 13 m². Garasjen har en lysåpning på 2,27 meter og en portåpning med høyde på 1,81 meter, noe som gir enkel inn- og utkjøring for de fleste personbiler.

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

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: Pipeløpet er pusset på nytt i mai 2025

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)
Boligbygg med flere boenheter	64	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.5.2025	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Carina Toftegaard Watnedal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	146	262		0	1971.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tyristubbveien 18

Hjemmelshaver
Eftasåsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/EFTASÅSEN BORETTSLAG	950043466			Watnedal Carina Toftegaard, Skurdal Espen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
158

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Denne rapporten undersøker ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring, da dette ikke er et forskriftskrav. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak. For dette må ytterligere vurderinger innhentes.

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, siden jeg mangler spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Boligen kan ha skjulte feil som ikke oppdages ved en visuell kontroll. Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Forutsetninger

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Atrium

Oppdragsnr.
27250119

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Carina T Watnedal	Espen Skurdal

Gateadresse
Tyristubbveien 18

Poststed	Postnr
OSLO	0687

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: OBOS

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: 27250119

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovert
Arbeid utført av	Bygglund AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ifm. totalrenovering av bad.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ifm. totalrenovering av bad. Ny varmtvannsbereder og montert aquastop x2.
Arbeid utført av	Bygglund AS

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: 27250119

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

Beskrivelse: Det foreligger plan om nye garasjeanlegg tilhørende eiendommen

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det foreligger vedtatte planer om nye garasjeanlegg tilknyttet eiendommen

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: 27250119

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: 27250119

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Carina Watnedal	17a50de0d09590af016ca 1753404e80a55cb8928	16.07.2025 19:16:24 UTC	Signer authenticated by One time code

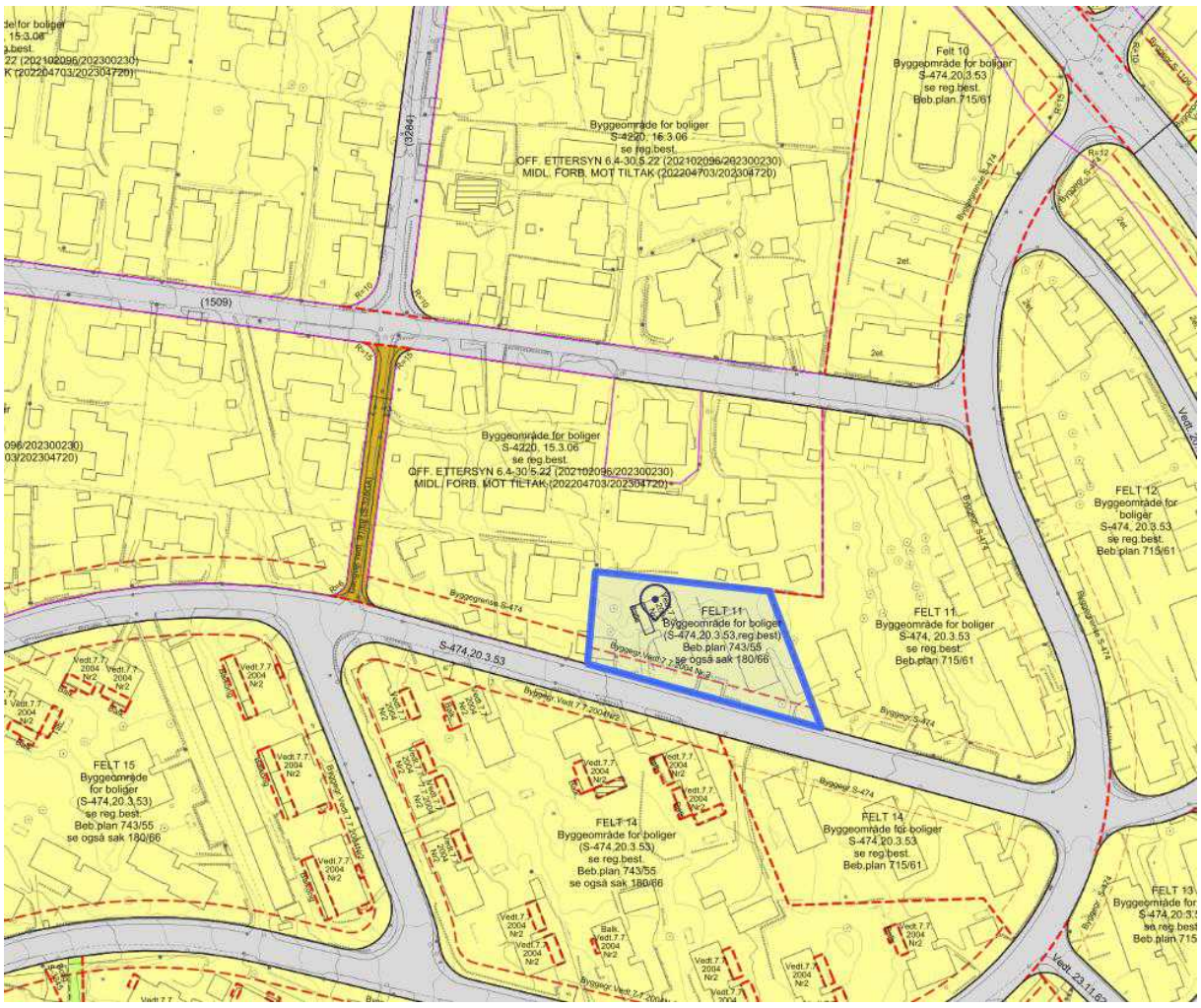
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Skurdal	9aa42bf441f6bf49d72b50 73397fdb010dcc07da	16.07.2025 19:19:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 27250119

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

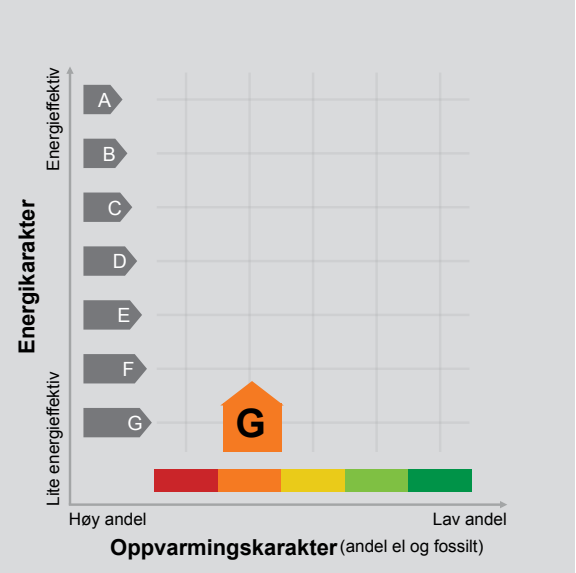
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer


Byggeområde for boliger
S-4220, 16.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30 5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Felt 10
Byggeområde for boliger
S-474,20.3.53
se reg.best.
Beb.plan 715/61
(1509)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30 5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
FELT 12
Byggeområde for boliger
S-474, 20.3.53
se reg.best.
Beb.plan 715/61
FELT 11
Byggeområde for boliger
(S-474,20.3.53,reg.best)
Beb.plan 743/55
se også sak 180/66
FELT 11
Byggeområde for boliger
S-474, 20.3.53
se reg.best.
Beb.plan 715/61
S-474,20.3.53
FELT 15
Byggeområde
for boliger
(S-474,20.3.53)
se reg.best.
Beb.plan 743/55
se også sak 180/66
FELT 14
Byggeområde for boliger
(S-474,20.3.53)
se reg.best.
Beb.plan 743/55
se også sak 180/66
FELT 14
Byggeområde for boliger
S-474,20.3.53
se reg.best.
Beb.plan 715/61

ENERGIATTEST

Adresse	Tyristubbveien 18
Postnummer	0687
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	146
Bruksnummer	262
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80333595
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-160501
Dato	27.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for EFTASÅSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950043466
Møtet ble avholdt 4. februar kl. 19:00, Aulaen, Skøyenåsen skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 97
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 8

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret innstiller Jon Elvenes som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Jon Elvenes er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Morten Wiker Røstengen foreslått. Uwe Panthen og Anne Kathrine Gaarder
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen og saksliste godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt. mot 19 stemmer**

5. Endring av vedtektenes paragraf 8-1 1. ledd

Vedtektenes paragraf 8-1 1. ledd beskriver sammensetningen av styret og antallet varamedlemmer. Det er sjelden forfall til styremøtene og styret ønsker derfor å redusere antallet varamedlemmer fra 4 til 1 medlem. Dette vil lette valgkomiteens arbeid. Styret ønsker også å vedtektsfeste at varamedlem har møterett til styremøtene.

Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4-varamedlemmer.

Styrets innstilling
Vedtektenes paragraf 8-1 1. ledd endres til:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 1 varamedlem. Varamedlem har møterett på styremøtene.

Under møtet kom det et benkeforslag som styret støttet :

Styret i borettslaget skal bestå av en styreleder, 4 styremedlemmer og ett varamedlem. Varamedlemmet har møterett på styremøtene.

> **Forslag til vedtak:**
> Benkesforslaget enstemmig vedtatt
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Søknad om innlemming av fellesareal - Eftasåsen 15

Fremmet av: Jon Elvenes

«Ifbm salg av leilighet ble jeg til min overraskelse gjort kjent med at det ikke finnes dokumentasjon på godkjenning av innlemmet fellesareal i min leilighet i Eftasåsen 15. Jeg fikk forelagt dokumentasjon med ferdigattest fra Oslo kommune fra 1971 når jeg kjøpte leiligheten, men det viser seg nå at den dokumentasjonen som var vedlagt prospektet når jeg kjøpte gjaldt naboleiligheten. Arealet har vært innlemmet som en del av leiligheten sannsynligvis siden 50/60-tallet med innvendig trapp. Ber således om formell godkjennelse av dette arealet som innlemmet i boligen»

Styrets innstilling
Etableringen av rommet i kjelleren er gjort for mange år siden. Det er ikke dokumentert at dette er vedtatt av generalforsamlingen og styret har bedt eier om å fremme søknad om innlemming slik at formalia er på plass.

Styret anbefaler at søknaden godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen støtter innlemming av etablert rom i kjeller fra fellesareal.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Utskifting av vinduer i kjeller og bruksendring.

Fremmet av: Stein Solberg

Vi har i dag en utgravd kjeller under deler av vår bolig i Dalerudveien 1, denne ble trolig utgravd en gang på 80-tallet og er ikke godkjent for varig opphold.

Vi overtok boligen 1/10 2023, og ønsker nå å omsøke kjelleren til boligareal/bli godkjent for varig opphold, som en del av vår bolig. Det er da to vinduer i kjelleren som må byttes ut med to nye vinduer, disse må være 16 cm høyere enn de som er i dag, men med lik bredde.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at søknaden godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> For å gjennomføre dette trenger vi godkjenning fra generalforsamlingen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Rehabilitering av garasjer

I siste årsmøte redegjorde styret for det arbeid som er gjort i sakens anledning.

Styrets innstilling
Styrets vurdering er at alternativ 1 (finansiering i borettslagets regi) kan oppfattes som et urettferdig alternativ og at alternativ 2 (finansiering i egen regi) kan oppfattes som rettferdig. I alternativ 2 vil alle positive og negative konsekvenser være begrenset til de som disponerer garasje.

Styret anbefaler alternativ 2 som det foretrukne.

Styret er også innforstått med at enkelte andelshavere ikke vil være i stand til å finansiere garasjerehabiliteringen i egen regi. Her viser den gjennomførte kartleggingen at ca. 80% ønsker å finansiere garasjeprosjektet i egen regi. Styret har derfor utarbeidet konsekvensanalyse for en blandet modell som har tatt utgangspunkt i kartleggingen utført i 2024, og som innebærer at låneopptaket for borettslaget estimeres til 3.880.000.

For å igangsette prosjektet må styret sikre seg finansieringsramme for hele prosjektet, men styret vil på det sterkeste anmode om at de som kan finansiere dette i egen regi gjør dette.

Styrets konklusjon er at med så høy grad av egenfinansiering vil de negative konsekvensene for borettslagets øvrige andelshavere være akseptable.

Generalforsamlingen bes om å tilslutte seg med simpelt flertall styrets forslag til vedtak.

Styrets forslag til vedtak ble endret fra :

Styret får fullmakt til å inngå kontrakt med entreprenør samt ta opp lån begrenset oppad til 19.400.000 kr

Til:

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til garasjerehabilitering forutsatt at minimum 60 garasjeeiere egenfinansierer dette. Styret gis fullmakt til låneopptak inntil kr 5 800 000

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen gir sin tilslutning til garasjerehabilitering forutsatt at minimum 60 garasjeeiere egenfinansierer dette. Styret gis fullmakt til låneopptak inntil kr 5 800 000
>
> ✓ **Vedtatt. 76 for og 8 mot. 1 blank stemme**

Protokolltilførsel.

Undertegnede mener at sakslisten med sak 8 om simpel flertallsbeslutning er feil ihht borettslagsloven §8-9 og vedtektene §8-3

I tillegg ønsker jeg protokollført mindretallsvern ihht § 10-3

Jeg mener Generalforsamlingens vedtak berøres av borettslagsloven § 8-15 2.ledd.

Anne Kathrine Gaarder

Andelseier nr 142.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 131
EFTASÅSEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i EFTASÅSEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

4. februar 2025 kl. 19:00, Aulaen, Skøyenåsen skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste
5. Endring av vedtektenes paragraf 8-1 1. ledd
6. Søknad om innlemming av fellesareal - Eftasåsen 15
7. Utskifting av vinduer i kjeller og bruksendring.
8. Rehabilitering av garasjer

Med vennlig hilsen,
Styret i EFTASÅSEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret innstiller Jon Elvenes som møteleder.

Forslag til vedtak
Jon Elvenes er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Pål Andre Reiss foreslått. To protokollvitner velges blant de fremmøtte

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen og saksliste godkjennes

Sak 5

Endring av vedtektenes paragraf 8-1 1. ledd

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektenes paragraf 8-1 1. ledd beskriver sammensetningen av styret og antallet varamedlemmer. Det er sjelden forfall til styremøtene og styret ønsker derfor å redusere antallet varamedlemmer fra 4 til 1 medlem. Dette vil lette valgkomiteens arbeid. Styret ønsker også å vedtektsfeste at varamedlem har møterett til styremøtene.

Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4-varamedlemmer.

Styrets innstilling

Vedtektenes paragraf 8-1 1. ledd endres til:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 1 varamedlem. Varamedlem har møterett på styremøtene.

Forslag til vedtak

Styrets forslag godkjennes.

Sak 6

Søknad om innlemming av fellesareal - Eftasåsen 15

Forslag fremmet av:
Jon Elvenes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

«Ifbm salg av leilighet ble jeg til min overraskelse gjort kjent med at det ikke finnes dokumentasjon på godkjenning av innlemmet fellesareal i min leilighet i Eftasåsen 15. Jeg fikk forelagt dokumentasjon med ferdigattest fra Oslo kommune fra 1971 når jeg kjøpte leiligheten, men det viser seg nå at den dokumentasjonen som var vedlagt prospektet når jeg kjøpte gjaldt naboleiligheten. Arealet har vært innlemmet som en del av leiligheten sannsynligvis siden 50/60-tallet med innvendig trapp. Ber således om formell godkjennelse av dette arealet som innlemmet i boligen»

Styrets innstilling

Etableringen av rommet i kjelleren er gjort for mange år siden. Det er ikke dokumentert at dette er vedtatt av generalforsamlingen og styret har bedt eier om å fremme søknad om innlemming slik at formalia er på plass.

Styret anbefaler at søknaden godkjennes.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter innlemming av etablert rom i kjeller fra fellesareal.

Vedlegg

1. Plan 1.jpg
2. Plan 2.jpg

Sak 7

Utskifting av vinduer i kjeller og bruksendring.

Forslag fremmet av:
Stein Solberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har i dag en utgravd kjeller under deler av vår bolig i Dalerudveien 1, denne ble trolig utgravd en gang på 80-tallet og er ikke godkjent for varig opphold.

Vi overtok boligen 1/10 2023, og ønsker nå å omsøke kjelleren til boligareal/bli godkjent for varig opphold, som en del av vår bolig. Det er da to vinduer i kjelleren som må byttes ut med to nye vinduer, disse må være 16 cm høyere enn de som er i dag, men med lik bredde.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at søknaden godkjennes.

Forslag til vedtak

For å gjennomføre dette trenger vi godkjenning fra generalforsamlingen.

Vedlegg

3. Dalerudveien 1 rev.20241011[82].pdf

Sak 8

Rehabilitering av garasjer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I siste årsmøte redegjorde styret for det arbeid som er gjort i sakens anledning.

Styrets innstilling

Styrets vurdering er at alternativ 1 (finansiering i borettslagets regi) kan oppfattes som et urettferdig alternativ og at alternativ 2 (finansiering i egen regi) kan oppfattes som rettferdig. I alternativ 2 vil alle positive og negative konsekvenser være begrenset til de som disponerer garasje.

Styret anbefaler alternativ 2 som det foretrukne.

Styret er også innforstått med at enkelte andelshavere ikke vil være i stand til å finansiere garasjerehabiliteringen i egen regi. Her viser den gjennomførte kartleggingen at ca. 80% ønsker å finansiere garasjeprosjektet i egen regi. Styret har derfor utarbeidet konsekvensanalyse for en blandet modell som har tatt utgangspunkt i kartleggingen utført i 2024, og som innebærer at låneopptaket for borettslaget estimeres til 3.880.000.

For å igangsette prosjektet må styret sikre seg finansieringsramme for hele prosjektet, men styret vil på det sterkeste anmode om at de som kan finansiere dette i egen regi gjør dette.

Styrets konklusjon er at med så høy grad av egenfinansiering vil de negative konsekvensene for borettslagets øvrige andelshavere være akseptable.

Generalforsamlingen bes om å tilslutte seg med simpelt flertall styrets forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å inngå kontrakt med entreprenør samt ta opp lån begrenset oppad til 19.400.000 kr.

Vedlegg

4. 250119 Garasjer saksfremlegg generalforsamling.pdf

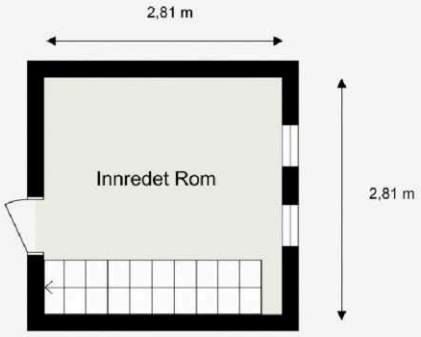


1. Etasje
Eftasåsen 15

taksator

Morten Sæther
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

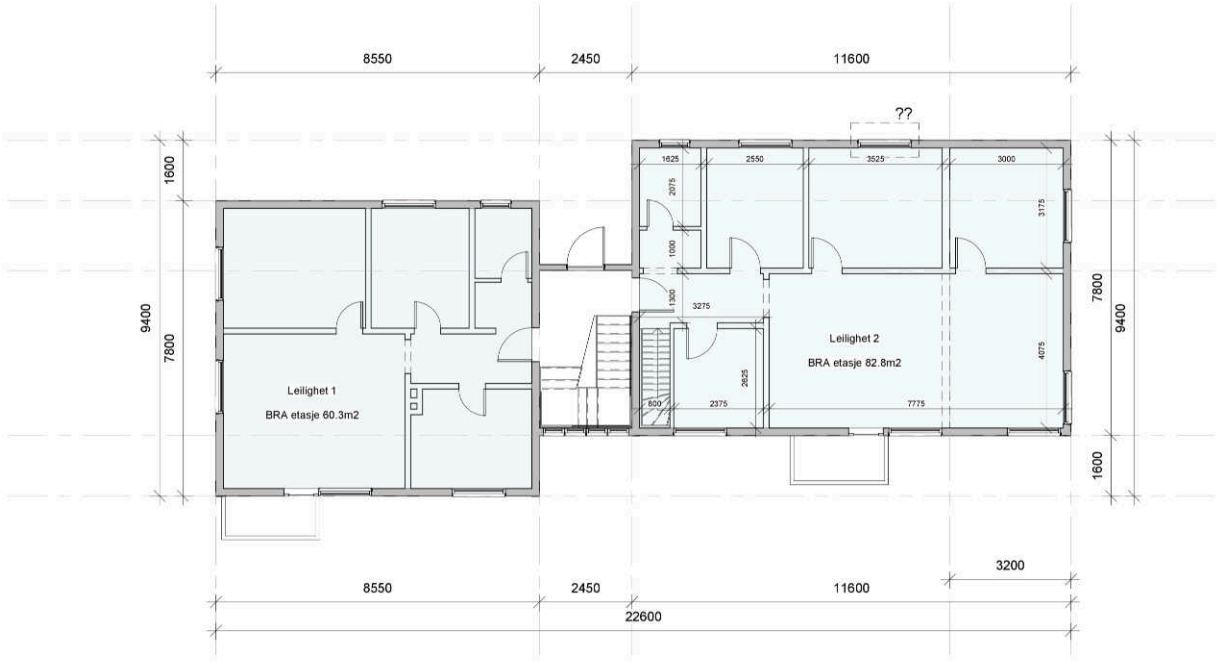


Kjeller
Eftasåsen 15

taksator

Morten Sæther
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme



Rev.	Data	Rev. gjelder	Tegn.

ARKKON
ARKITEKTKONSULT

www.arkkon.no
Bruk av tegning uten samtykke er forbudt.

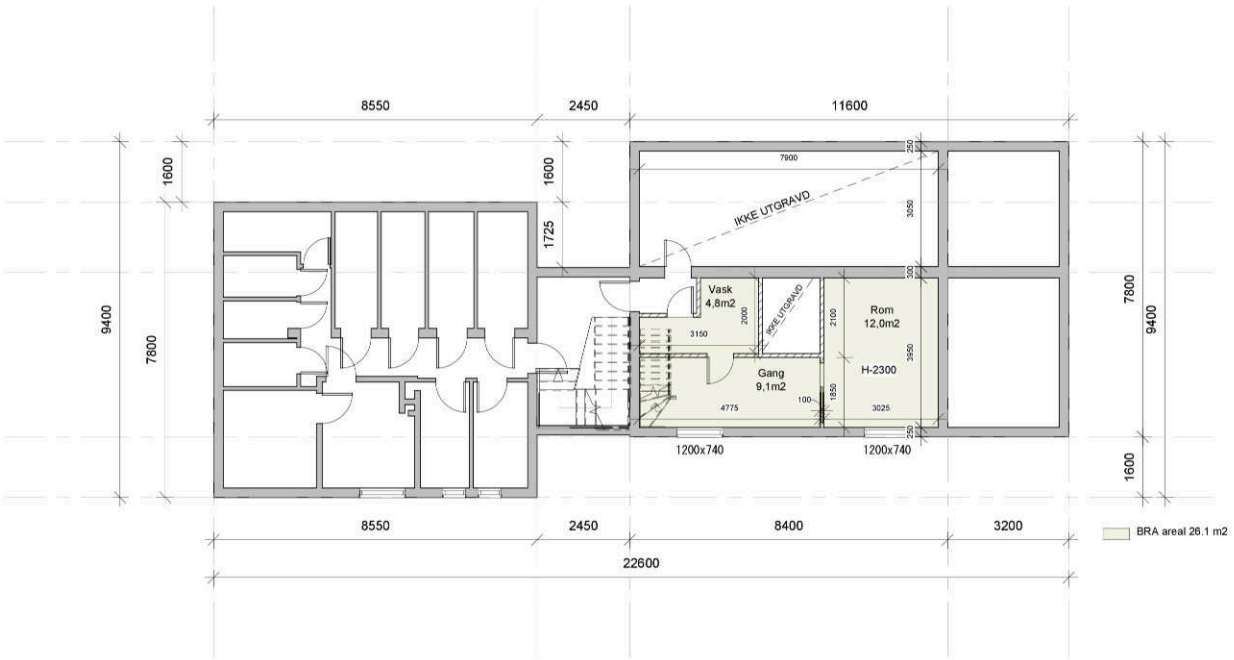
Dalerudveien 1, 0687 Oslo

Gnr/Bnr 145/46
OSLO kommune

Plan 1 etasje

Data	18.03.2024	A -101
Tegn. JJ	Rev.	
HJ	15.05.2024	Målestokk 1 : 100

Dalerudveien 1 rev.2024-05-15.pln



Rev.	Data	Rev. gjelder	Tegn.

ARKKON
ARKITEKTKONSULT

www.arkkon.no
Bruk av tegning uten samtykke er forbudt.

Dalerudveien 1, 0687 Oslo

Gnr/Bnr 145/46
OSLO kommune

Kjeller plan

Data 11.10.2024
Tegn. JJ
HJ
Rev.

A -102

Målestokk 1 : 100

Dalerudveien 1 rev.20241011[82].pdf



Ny vinduer fasade mot vest

Rev.	Data	Rev. gjelder	Tegn.
1		Fasade endring	

ARKKON
ARKITEKTKONSULT

www.arkkon.no
Bruk av tegning uten samtykke er forbudt.

Dalerudveien 1, 0687 Oslo

Gnr/Bnr 145/46
OSLO kommune

Fasader

Data 11.10.2024
Tegn. JJ
Rev.
HJ

A -103

Målestokk 1 : 100

Dalerudveien 1 rev.20241011[82].pln

Til: Generalforsamlingen i Eftasåsen Borettslag

Fra: Styret v/styrets leder

Oslo, 19. januar 2025

RENOVERING AV GARASJER – BESLUTNINGSGRUNNLAG

Innledning
Eftasåsen borettslag har 84 garasjer, hvorav 32 i garasjerekke og 52 frittstående. Bygningsmassen er nå gammel, og det er nødvendig å gjennomføre en renovering. Borettslaget har over lengre tid arbeidet med å løse behovet for renovering av garasjene, uten at det er landet en endelig løsning. I påvente av en beslutning, har det løpende vedlikeholdet blitt nedprioritert.

Generalforsamlingsvedtak - mai 2024
På generalforsamlingen i mai 2024 fikk styret aksept for å gå videre med det fremlagte forslaget om rehabilitering av garasjene, idet det ble fattet følgende vedtak:

Generalforsamlingen støtter styrets valg av konsept der antallet garasjer opprettholdes med en bredde som er i samsvar med Sintefs anbefalinger.
Styret skal fremforhandle endelig avtale med entreprenør og fremme saken inkludert finansiering i en ekstraordinær generalforsamling for endelig beslutning.

Innhenting/vurdering av tilbud og valg av leverandør
Det er innhentet tilbud fra 2 leverandører. En arbeidsgruppe bestående av Jon Elvenes og Thomas Brøderud har gjennomgått tilbudene og fremmet beslutningsgrunnlag til styret. Arbeidsgruppen har utarbeidet spørsmåls- og avklaringsliste og har gjennomført møter med begge tilbyderne. Det er avdekket behov for justering av tilbud og priser, og reviderte tilbud er mottatt og gjennomgått. Det har også vært dialog med tilbydere for å avklare eventuelle misforståelser, samt forhandlinger for å oppnå «beste pris». Nye og endelige tilbud dannet grunnlag for valg av leverandør. Styret har valgt den tilbyder som har best oppgaveforståelse og lavest pris. Dette var Igland Garasjen.

Finansiering
Det ble avholdt beboermøte 4. november, der finansieringen av garasjeprosjektet ble fremhevet som viktig, også for de som ikke har garasje. Styret har hatt flere møter med OBOS for å finne den beste finansieringsløsningen. OBOS´ konklusjon er at det er to muligheter – å ta opp lån som fellesgjeld i borettslaget eller å skille ut garasjene i eget selskap og ta opp lån på selskapet.

Felles ansvar og vedlikeholdsplikt
Ifølge lov om borettslag har alle andelseiere et felles ansvar for vedlikehold og oppgradering av fellesarealer og bygningsmasse. Dette inkluderer også garasjer, selv om ikke alle beboere har en garasje, så lenge de kan omsettes i borettslaget. Vedlikeholdsplikten er en del av det kollektive ansvaret som følger med å være andelseier i et borettslag.

Fordeling av fellesgjeld
Når borettslaget tar opp et lån for å finansiere vedlikehold eller oppgraderinger, blir dette lånet en del av borettslagets fellesgjeld. Fellesgjelden må fordeles på samtlige andelshavere, uavhengig av om de direkte benytter seg av det som finansieres. Dette er fordi alle andelseiere drar nytte av at borettslaget er godt vedlikeholdt og i god stand, noe som også kan påvirke verdien av deres egen bolig positivt.

Tilbakeføring som eget selskap og alternativ løsning
Styret har ikke ønsket å reversere beslutningen fra 2013 om å innlemme garasjelaget i Borettslaget, men har vurdert alternative løsninger. Styret kartla derfor interessen for å at den enkelte garasjeeier selv kunne finansiere kostnaden for sin del av garasjeprosjektet. Kartleggingen viser at ca 80% av garasjeeierene er positive til en slik selvfinansiering.

Konsekvenser av ulike løsninger
De to alternativene lån i borettslagets regi eller egenfinansiering har konsekvenser som virker både positivt og negativt for andelshaverne.

Alternativ 1: Lån i borettslagets regi

Konsekvens	Garasjeeiere	Andre andelshavere
Økning av fellesgjeld	Fellesgjeld øker med 1/164 (utgjør ca 119.000) fordi fellesgjeld må deles på samtlige andelshavere.	Fellesgjeld øker med 1/164 (utgjør ca 119.000) fordi fellesgjeld må deles på samtlige andelshavere.
Boligtakst	Garasjeeiere får økt verdi på boligen som følge av ny garasje, med ca 300.00-500.000. Andelen av fellesgjelden vil kun øke med 1/164 del. Netto verdiøkning vil bli ca 180.000 til 380.000.	Det blir ingen vesentlig økning i boligens verdi. En økning i fellesgjeld kan påvirke taksten negativt.
Rentefradrag	Får fradrag for en mindre andel av rentekostnaden på lånet enn det de reelt sett blir belastet gjennom økt garasjeleie. (1/164 del i stedet for 1/84).	Får fradrag for en rentekostnad som i realiteten betales av garasjeeierne (1/164 del).
Garasjeleie	Garasjeleien øker fra 564kr/mnd til ca 1.425 kr/mnd	Betaler ikke garasjeleie og får ingen endring.

Alternativ 2: Egenfinansiering

Konsekvens	Garasjeeiere	Andre andelshavere
Privat låneopptak eller kontant betaling	Ved et fremtidig salg er garasjen «gjeldfri». Dette vil påvirke en eventuell takst/ salgssum positivt med ca 300.00-500.000. Månedlig lånekostnad for den enkelte vil øke.	Ingen effekt.
Boligtakst	Garasjeeiere får økt verdi på boligen som følge av ny garasje, med ca 300.00-500.000.	Ingen effekt
Rentefradrag	Fullt fradrag for renter.	Ingen effekt
Garasjeleie	Garasjeleien reduseres fra 564 kr/mnd til ca 75 kr/mnd.	Ingen effekt.

Ettersom ikke alle garasjeeiere ønsker eller har mulighet til selvfinansiering, har styret utarbeidet en konsekvensoversikt for fellesgjeld og rentefradrag pr. andelshaver forutsatt at 80% av garasjeeierne selvfinansierer prosjektet. Endelig låneopptak vil bli fastsatt når samtlige egenfinansieringer er innbetalt på sparekonto for garasjer. Estimert lånebeløp med 80% egenfinansiering er på 3.880.000.

Konsekvenser 80/20 ved låneopptak på 231.000 pr. andel

Pr andel	Garasje finansiert via BRL	Garasje egenfinansiert	Andre andelshavere
Egen gjeld / Kontant	0	231.000 / 0	0
Fellesgjeld i Brl	23.650	23.650	23.650
Rentefradrag (5,5%)	1.300	14.000 / 1.300	1.300
Garasjeleie	1.425 pr mnd *	75,00 pr mnd	Ingen garasjeleie
Verdiøkning garasje	300.000 til 500.000	300.000 til 500.000	0

* Nedbetaling av lån dekkes via garasjeleien eller via privat lånebeløp.

Garasjeregnskap

Garasjeregnskapet for 2023 (se vedlegg 1) viser ett akkumulert overskudd på 3,2 millioner. Styret estimerer årets overskudd i garasjeregnskapet til å bli ca 535.000.
Akkumulert overskudd estimeres til 3.750.000 pr. 31.12.24. Deler av disse oppsparte midlene vil bli brukt til å redusere låneopptaket.

Løsningsforslag

Igland Garasjene AS har utarbeidet en løsningsskisse. Skissen er ikke er endelig og det må påregnes mindre endringer.



a) Endringer som er avklart siden tilbudet ble oversendt;
Garasje ved Eftasåsen 12 opprettholdes. Antall garasjer ved øvre lekeplass reduseres med en.

b) Endringer som ikke er avklart siden tilbudet ble oversendt;
Løsning ved E20 og E21 er ikke avklart (gjelder flytting av en garasje til andre siden av veien).
Endelig utforming og plassering av ladeplasser ved langrekken. Her vil styret sikre god beboer-involvering.

Fremdriftsplan

Entreprenøren har utarbeidet en fremdriftsplan der det forventes en byggetid på 27 uker. Dette er effektiv arbeidstid og tar ikke høyde for ferie, helligdager, vær eller andre forsinkelser. Igangsettelse er avhengig av hvor lang tid søknadsprosessen i Oslo kommune vil ta.
Eksempel på fremdriftsplan er beskrevet i vedlegg 2.

Prosjektbudsjett

Styret har utarbeidet et prosjektbudsjett på 19.4 millioner.

Budsjett	
Bygg	19 200 000,00
Prosjektledelse	200 000,00
Sum	19 400 000,00
Hvorav usikkerhet	2 700 005,33
Pris pr garasje inkl usikkerhet	230 952,38
Pris pr garasje uten usikkerhet	198 809,46

Styrets anbefaling

Styrets vurdering er at alternativ 1 (finansiering i borettslagets regi) kan oppfattes som et urettferdig alternativ og at alternativ 2 (finansiering i egen regi) kan oppfattes som rettferdig. I alternativ 2 vil alle positive og negative konsekvenser være begrenset til de som disponerer garasje.
Styret anbefaler alternativ 2 som det foretrukne.

Styret er også innforstått med at enkelte andelshavere ikke vil være i stand til å finansiere garasjerehabiliteringen i egen regi. Her viser den gjennomførte kartleggingen at ca. 80% ønsker å finansiere garasjeprosjektet i egen regi. Styret har derfor utarbeidet konsekvensanalyse for en blandet modell som har tatt utgangspunkt i kartleggingen utført i 2024, og som innebærer at låneopptaket for borettslaget estimeres til 3.880.000.

For å igangsette prosjektet må styret sikre seg finansieringsramme for hele prosjektet, men styret vil på det sterkeste anmode om at de som kan finansiere dette i egen regi gjør dette.

Styrets konklusjon er at med så høy grad av egenfinansiering vil de negative konsekvensene for borettslagets øvrige andelshavere være akseptable.

Generalforsamlingen bes om å tilslutte seg med simpelt flertall styrets forslag til vedtak.

FORSLAG TIL VEDTAK:
Styret får fullmakt til å inngå kontrakt med entreprenør samt ta opp lån begrenset oppad til 19.400.000 kr.

Vedlegg 1 – garasjeregnskap 2023 og estimat 2024

	Aktuelt	Estimert
Garasjeregnskap iht GF vedtak	**2023**	**2024**
Inngående Balanse	2 755 347	3 214 781
Leieinntekter	537 900	568 512
Korrigert leieinntekt	9 900	
Inntekter	547 800	568 512
Kostnader		
Grunnleie	-71 592	-65 845
Forsikring	-16 774	-19 474
Strøm	-2 446	0
Strøm	2 446	0
Diverse		0
Sum Kostnader	-88 366	-85 319
Inntektsførte renter sparekonto II	0	55 000
Korreksjon renter sparekonto II	0	0
Årets resultat garasjer jfr GF vedtak	459 434	538 193
Utgående Balanse	3 214 781	3 752 975

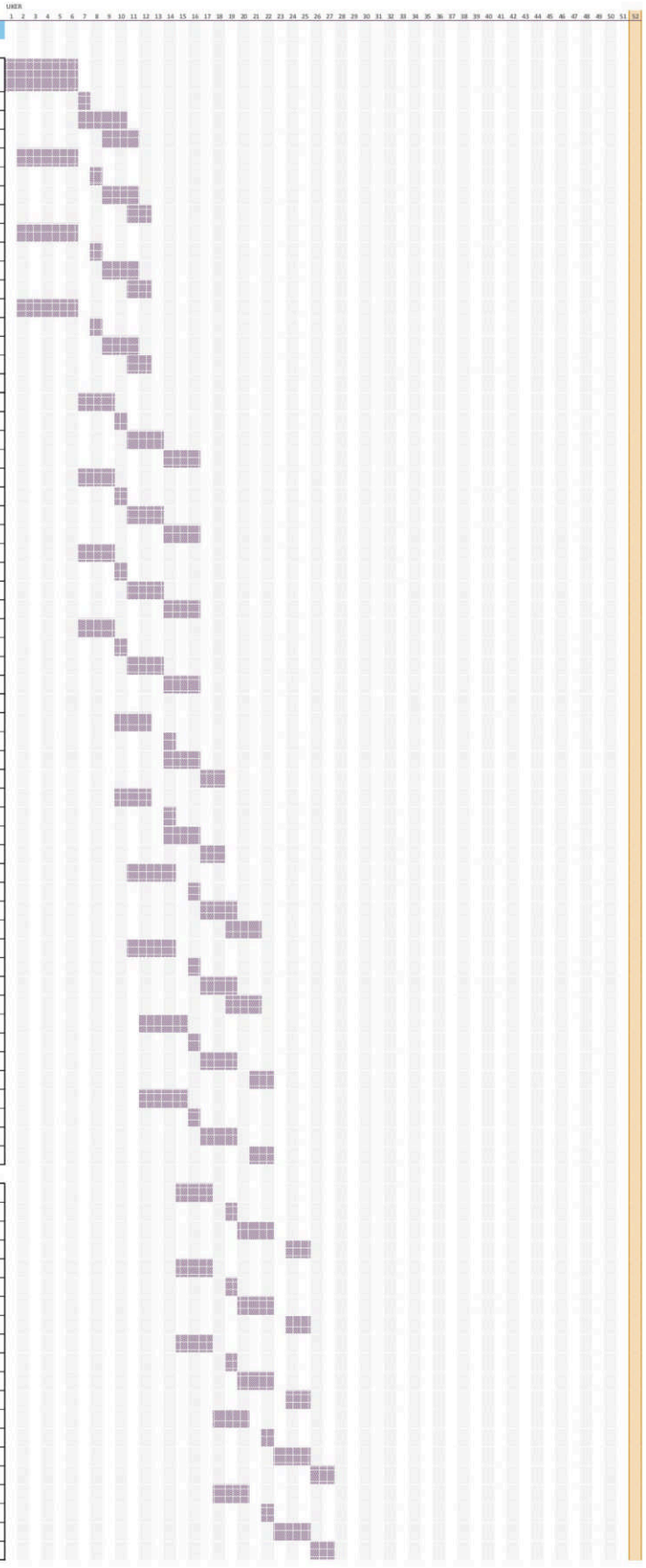
Vedlegg 2 – fremdriftsplan

Fremdriftsplan - Eftaåsen

Velg en periode som skal utheves til høyre. En forklaring beskriver følgende diagram. Periodeutheving: 52

Planlagt varighet | Faktisk start | % fullført | Faktisk (utover planen) | % fullført (utover planen)

AKTIVITET	PLANLAGT START	PLANLAGT VARIGHET	FAKTISK START	FAKTISK VARIGHET	PROSENT FULLFØRT
Grunn- og betongarbeider	Montering		Elektro		
Område 1 (forbehold om mur i bakkant av bygg 4)					
Bygg 4	1	6	1	6	0 %
Levering	7	1	7	1	
Montering	7	4	7	4	
Elektro	9	3	9	3	
Bygg 1	2	5	2	5	0 %
Levering	8	1	8	1	
Montering	9	3	9	3	
Elektro	11	2	11	2	
Bygg 2	2	5	2	5	0 %
Levering	8	1	8	1	
Montering	9	3	9	3	
Elektro	11	2	11	2	
Bygg 3	2	5	2	5	0 %
Levering	8	1	8	1	
Montering	9	3	9	3	
Elektro	11	2	11	2	
Område 2					
Bygg 5	7	3	7	3	0 %
Levering	10	1	10	1	
Montering	11	3	11	3	
Elektro	14	3	14	3	
Bygg 6	7	3	7	3	0 %
Levering	10	1	10	1	
Montering	11	3	11	3	
Elektro	14	3	14	3	
Bygg 7	7	3	7	3	0 %
Levering	10	1	10	1	
Montering	11	3	11	3	
Elektro	14	3	14	3	
Bygg 8	7	3	7	3	0 %
Levering	10	1	10	1	
Montering	11	3	11	3	
Elektro	14	3	14	3	
Område 3					
Bygg 12	10	3	10	3	0 %
Levering	14	1	14	1	
Montering	14	3	14	3	
Elektro	17	2	17	2	
Bygg 13	10	3	10	3	0 %
Levering	14	1	14	1	
Montering	14	3	14	3	
Elektro	17	2	17	2	
Bygg 10	11	4	11	4	0 %
Levering	16	1	16	1	
Montering	17	3	17	3	
Elektro	19	3	19	3	
Bygg 11	11	4	11	4	0 %
Levering	16	1	16	1	
Montering	17	3	17	3	
Elektro	19	3	19	3	
Bygg 9	12	4	12	4	0 %
Levering	16	1	16	1	
Montering	17	3	17	3	
Elektro	21	2	21	2	
Bygg 14	12	4	12	4	0 %
Levering	16	1	16	1	
Montering	17	3	17	3	
Elektro	21	2	21	2	
Område 4					
Bygg 15	15	3	15	3	0 %
Levering	19	1	19	1	
Montering	20	3	20	3	
Elektro	24	2	24	2	
Bygg 16	15	3	15	3	0 %
Levering	19	1	19	1	
Montering	20	3	20	3	
Elektro	24	2	24	2	
Bygg 17	15	3	15	3	0 %
Levering	19	1	19	1	
Montering	20	3	20	3	
Elektro	24	2	24	2	
Bygg 18	18	3	18	3	0 %
Levering	22	1	22	1	
Montering	23	3	23	3	
Elektro	26	2	26	2	
Bygg 19	18	3	18	3	0 %
Levering	22	1	22	1	
Montering	23	3	23	3	
Elektro	26	2	26	2	



PS: Fremdriftsplanen er et styringsverktøy og vil bli justert etter behov. Utkastet tar ikke høyde for ferier eller helligdager.

Utomhusarbeider
Alle arbeidene nedenfor er avhengig av årstid, værforbehold og parkeringsavklaringer underveis i utførelsen. Derfor ikke medtatt i oversikten ovenfor

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.02.25
Selskapsnummer: 131 **Selskapsnavn:** EFTASÅSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Tyristubbveien 18

Nabolaget Eftasåsen/Østre Oppsal - vurdert av 195 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Oppsal skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	10 min 0.9 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	11 min 1 km
Trasop skole (1-7 kl.) 559 elever, 28 klasser	15 min 1.3 km
Godlia skole (1-7 kl.) 473 elever, 20 klasser	19 min 1.7 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	13 min 1.1 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	19 min 1.6 km
Hellerud videregående skole 600 elever	7 min 3.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Eftasåsen Linje NC2, FB10, 76, 79	5 min 0.4 km
Oppsal Linje 2, 3	11 min 0.9 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 9.5 km
Oslo Gardermoen	36 min

BARNEHAGER

Eftasåsen barnehage (1-5 år) 64 barn	7 min 0.6 km
Oppsal Samfunnshus barnehage (1-5 ... 71 barn	8 min 0.6 km
Vetlandsveien barnehage (1-5 år) 13 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ulsrud	9 min
Coop Prix Østmarkveien	10 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

Oppsal Senter	10 min
Vitusapotek Ulsrud	9 min
Bøler Senter Vinmonopol	23 min

SPORT

Bjartbakken balløkke	8 min
Oppsal skole	10 min
Mudo Ulsrud	10 min
Feel24 Oppsal	17 min

«Flott nabolag med mange aktiviteter i nærheten»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

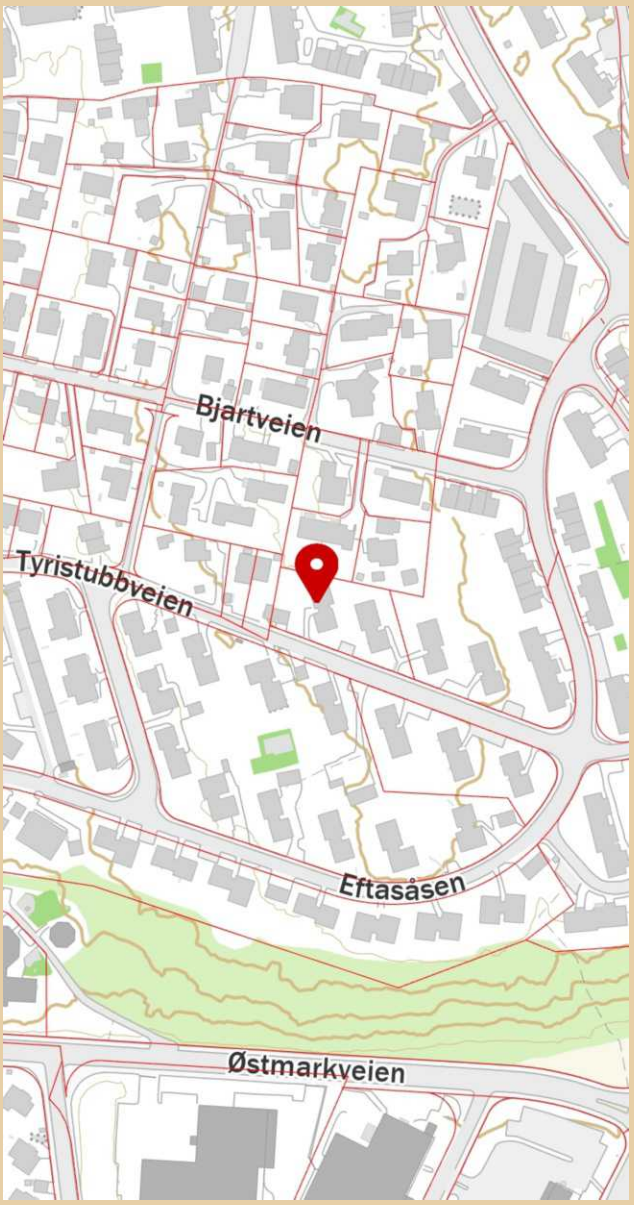
Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Sykkel



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:
Tyristubbveien 18, 0687 Oslo
Gnr. 146, Bnr. 262, andelsnr. 158 i EFTASÅSEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27250119

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Kristoffer Woldsund

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 452 48 711

E-post: kristoffer.woldsund@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.
