PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

MORTENSRUDVEIEN 90

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Forside energiattest

Reguleringskart

Husordensregler

Vedtekter

Midlertidig brukstillatelse

Byggetegninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus over 2 etasjer:

Mortensrudveien 90, 1283 OSLO

OSLO kommune

gnr. 180, bnr. 533, snr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 17.03.2026 **Rapportdato:** 13.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26155 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** KB1493

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

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.

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 2 etasjer, beliggende i skjermet og barnevennlig beliggenhet på Mortensrud i Oslo.
Rekkehuset holder en normal god standard og er godt vedlikeholdt.

Mekanisk ventilasjon.
Varmt forbruksvann fra bereder i boligen.
Oppvarming fra peisovn i stuen og varmepumpe. Ellers elektrisk oppvarming.

Separat toalettrom i 1.etasje.
Innredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil montert på vegg over servanten.
Gulvmontert toalett.

Kjøkkeninnredning fra 2007 i følge tidligere salgsoppgave.
Kjøkkenet holder en normal standard og er vedlikeholdt.
Innredning med glatte, malte fronter samt et vitrinskap.
Kvartsitt benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Downlights under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryeskap.

Flislagt baderom fra 2007 i følge tidligere salgsoppgave.
Baderomsinnredning med glatte, malte fronter og heldekkende servant.
Speil montert på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.
Badekar med halv glassvegg, sluk under kar og dusjutstyr.

Vaskerom som er opplyst å være overflateoppusset i 2015.
Det er lagt noe nytt belegg på gulvet samt sluk som er skiftet i 2022.
Utslagsvask og speil montert på vegg.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Benkeplate i heltre og system for kleshengere.
Varmtvannsberederen er montert i rommet.

Det medfølger en utebod og parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus over 2 etasjer:

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

1.etasje:
Den utvendige trappen ned til hagen er ikke tegnet inn på de originale tegningene.

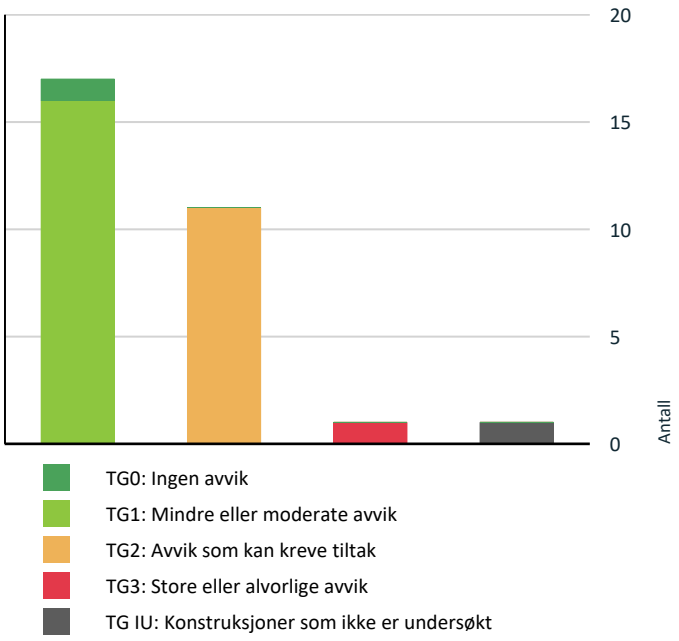
Det er ikke kjent når endringene er utført.
Det er ikke funnet byggesak eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av trappen.

Underetasje:
Det innerste soverommet i underetasjen var opprinnelig større, og deler av soverommet er i dag en del av gangen.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.
Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

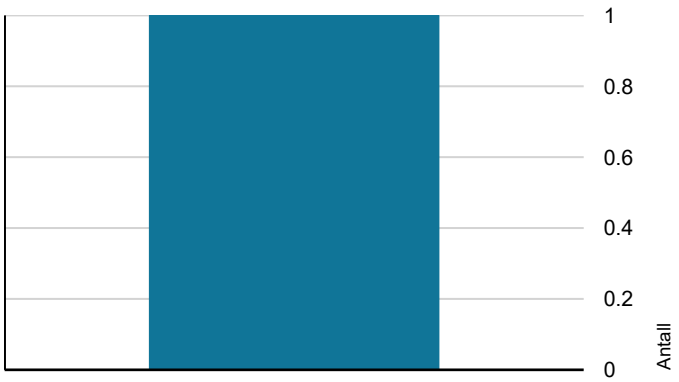
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus over 2 etasjer:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

REKKEHUS OVER 2 ETASJER:



Byggeår
1995

Kommentar
I følge Norges Eiendommer

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

W-takstoler i tre fra byggeåret.
Undertak med sutakplater.

Det er adkomst til loftet fra loftstige i stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktmerker på undertaket mellom takstolene nærmest naborekkehuset. Forholdet vurderes å ha sammenheng med at isolasjonen ligger helt opp mot undertaket, slik at lufting i området blir utilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Utilstrekkelig lufting kan gi økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader i takkonstruksjonen over tid.

Tiltak:
Det anbefales å undersøke luftingen i konstruksjonen nærmere og utbedre forholdet slik at det etableres tilstrekkelig luftespalte mot undertaket. Eventuelle fuktskadede materialer bør samtidig vurderes.





TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass fra byggeåret 1995.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det ble gjennomført kontroll av enkelte vinduer på befaring som er funnet i orden.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduer er av eldre dato og har nådd eller nærmer seg erfaringsbasert funksjonstid. Selv om det ikke er påvist punktering eller andre skader på befaringstidspunktet, vurderes fremtidig funksjon som usikker. Det er økt risiko for punktering av isolerglass og behov for vedlikehold eller utskifting innen overskuelig tid.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.
Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.
Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.
På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Laminert, brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB35).
Yale doorman er installert.

Balkongdører med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 1995.
Katteluke er installert i balkongdøren.

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

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det påpekes at balkongdøren er over 20 år gammel og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Alder og slitasje kan medføre redusert tetthet, isolasjonsevne og funksjon sammenlignet med nyere dører. Dette kan gi noe økt varmetap og trekk, men dørene vurderes å fungere etter tiltenkt formål på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på funksjon, tetthet og overflater. Ved fremtidig utskifting bør dører erstattes med moderne løsninger som tilfredsstiller dagens krav i TEK, for å oppnå bedre isolasjon og komfort.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

1.etasje:
Utgang fra stuen til vestvendt balkong i trekonstruksjoner.
rekkverk i malte trekonstruksjoner med liggende bordkledning.

Lysarmatur, stikkontakt og markise montert.

———

Underetasje:
Utgang fra det ene soverommet til vestvendt markterrasse i impregnerte trekonstruksjoner.
Videre adkomst til hagen.

Downlights montert i gulvet på balkongen over.

I mars 2026 ble det oppdaget lokal råte i 2 planker ved takutstikk/veranda. Forholdet ble opplyst utbedret av Betoform AS. Det er samtidig opplyst at bakenforliggende konstruksjon ble kontrollert uten påvist skade.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Forholdet gjelder særlig rekkverket. Det er også registrert oppsprukne terrassebord på markterrasse i underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Forholdet kan føre til videre nedbrytning av trevirket ved fortsatt værpåvirkning.

Tiltak:
Det anbefales vedlikehold av berørte treoverflater, herunder rengjøring, overflatebehandling og nødvendig utskifting av skadet trevirke. Terrassebord på markterrasse bør kontrolleres nærmere og skiftes ut der oppsprekking og slitasje er kommet langt.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er montert en utendørs trapp fra 1.etasje ned til hagen.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper omfattes ikke av forskriftens minstekrav til tilstandsvurdering. Punktet er kun beskrevet uten fastsettelse av tilstandsgrad.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein.
Snøfangere og stigtrinn til pipeløp er montert.
Grunnmur og yttervegger under terreng i betong.
Yttervegger over grunnmur i bindingsverk med liggende kledning.

—

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

–

Bygningen stod ferdig i 1995 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Utvendige bygningsdeler som inngår i sameiets felles bygningsmasse, herunder taktekking, beslag, ytterveggskonstruksjoner og takkonstruksjon/loft, er ikke vurdert fullt ut i denne rapporten. Vurderingen er avgrenset mot fellesarealer og bygningsdeler hvor vedlikeholdsansvaret etter vedtektene i hovedsak ligger hos sameiet. Vinduer, ytterdører og seksjonsnære utvendige forhold er vurdert der dette har vært relevant.

-
Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv i entré og toalettrom. Ellers parkett.
U.etasje: Flislagt gulv på bad, belegg i bod og vaskerom, laminat på to av soverommene og ellers parkettgulv.

Gulvvarme (kabler) på bad.

–

Vegger:
Glatte, malte flater i stue/spisestue. Ellers malt panel.
U.etasje: Flissatte veggflater på baderommet. Gips og betong i bod. Noe glatte, malte flater på to av soverommene og vaskerommet. Ellers malt panel i etasjen.

–

Tilstandsrapport

Himlinger:
Malte himlingsplater.
U.etasje: Glatte, malte flater på baderommet. Ellers malte himlingsplater i etasjen.

Downlights montert på baderommet.

Takhøyden i begge etasjer er målt til ca. 2,37 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Det påpekes noe gulvknirk foran peis i 1.etasje og slitasjemerker i parkettgulv.
Overflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger.
Overflater på baderom er vurdert separat.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

_____

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

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

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

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:
– Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG 1
– Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG 2
– Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG 3

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipeløp (Leca) i boligen.
Murt peisovn i stuen med innsats er montert.

Det er opplyst at det ble gjennomført tilsyn av pipe/ildsted ved BRE den 11.01.2024, uten kjente merknader. Dokumentasjon fra tilsynet var ikke fremlagt ved befaring.

Pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet eller brannteknisk vurdert av takstmann.
Det forutsettes at branntekniske krav, herunder installasjon og eventuelle endringer, er kontrollert og godkjent av stedlig brann- og redningsmyndighet.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell vurdering/inspeksjon basert på det som var tilgjengelig og synlig på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport





TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bod, bad og vaskerom går imot terreng i denne boligen.
Det er gjennomført hulltaking på vaskerommet. Veggen er bygget opp med plater, plast og isolasjon imot terrenget.

Ved hulltaking i nedre del av ytterveggen i et hjørne av vaskerommet ble det påvist forhøyede fuktverdier i trevirket i bunnsvillen. Det ble observert bruk av plast i konstruksjonen, noe som er en uheldig løsning. Ved eventuell fuktinnsig eller kapillært oppsug fra grunnen kan det oppstå kondens i konstruksjonen som ikke vil bli effektivt luftet ut.

Utfórede yttervegger under terreng anses generelt som en risikokonstruksjon da bakliggende løsning ikke er kjent og heller ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på eventuell svikt i fuktsikringen. Videre kan konstruksjonen være uheldig med hensyn til eventuell kondensering inne i veggkonstruksjonen.

Det er typisk for byggeåret at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, for eksempel plast mot byggegrunnen. Dette kan medføre at eventuell fukt fra grunnen trekkes opp i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:
• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Ved hulltaking ble det registrert forhøyet fukt i bunnsvillen. Målingen viste over 20 % fukt i treverket, noe som betyr at treverket er så fuktig at det kan gi grunnlag for mugg- og soppvekst. Når treverk over tid holder et så høyt fuktnivå, øker også risikoen for råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Konsekvens:
Det er påvist forhøyet fukt i bunnsvill ved hulltaking. Forholdet viser at konstruksjonen er fuktbelastet, og det er risiko for utvikling av mugg, sopp og råteskader dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

Tiltak:
Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare skadeomfang og årsak. Skadet treverk må påregnes åpnet, kontrollert og utbedret. Det må også vurderes tiltak på terrengside/drenerende forhold der dette er relevant. I sameie må ansvarsforhold mot felles konstruksjoner avklares.

Kostnadsestimat:
Kostnadsestimatet er satt som et grovt anslag for nærmere avklaring og utbedring av påvist fuktforhold, inkludert lokal åpning og tilbakeføring. Eventuelle tiltak på felles konstruksjoner eller forhold som ligger under sameiets ansvar kan påvirke endelig kostnad.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjene i trekonstruksjon. Rekkverk i malt trekonstruksjon med stående spiler. Håndløper er montert på vegg. Det er lagt folie i inntrinnene.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte trefyllingsdører i profilert utførelse.
Glassfelt mellom entré og stue.
Nye profilerte, folierte dører på toalettrom, bad og et soverom.

Innvendige dører fremstår av tidsmessig utførelse. Dørene vurderes å ha normal kvalitet og funksjon sett opp mot alder og bruk.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Entré:
Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Underetasje:
Trapperom:
Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Soverom:
Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

Bod:
Hylleløsning.

Det er opplyst at det er utført radonmåling i 2026. Fremlagt måling viser årsmiddelverdi 71 Bq/m³, som er under tiltaksgrensen.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2007 i følge tidligere salgsoppgave.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Baderommet anses å ha overskredet halvparten av forventet levetid for dets underliggende konstruksjoner. Levetiden er beregnet i henhold til Norsk Standard og SINTEF sine levetidstabeller. Vurderingene av tilstanden tar høyde for dette.

Vurderingsgrunnlag:
Vurderingen av badet er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (§ 2-2) og NS 3600, basert på visuell befaring uten destruktive inngrep.

Tilstandsrapport

Referansenivået for vurderingen er satt til tidspunktet badet ble bygget/sist pusset opp. Tilstanden er derfor vurdert ut fra byggemetoder, materialer og forskriftskrav som var vanlige på dette tidspunktet – ikke etter dagens tekniske forskrifter (TEK17).

Ved oppussing eller modernisering av våtrom i eldre bygninger er det ofte ikke praktisk mulig å oppfylle alle krav som gjelder for nye boliger. Slike bad vurderes derfor ut fra fagmessig utførelse og funksjon, ikke om de fullt ut tilfredsstiller dagens forskriftsnivå.

Dersom dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger, legges synlige observasjoner, alder og eventuelle risikoforhold til grunn for vurderingen. Vurderingen gjøres alltid opp mot forventet tilstand for våtrom fra tilsvarende periode, og med hensyn til normal bruk og slitasje.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Glatt malt himlingsflate med spotter

Flissatte veggflater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på de underliggende konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

• Fuger bør skiftes ut.

Konsekvens:
Riss og sprekker i flisfuger kan redusere fugens evne til å være tett. Dette kan over tid føre til at fukt trenger ned bak flisene, særlig i våtsoner. Omfanget og risikoen avhenger av hvor utbredt sprekkene er, samt rommets bruk og alder.

Tiltak:
Skadde fuger bør utbedres ved å fjerne løs eller sprukket fugemasse og legge ny egnet fug. Det anbefales samtidig å kontrollere nærliggende flater for tegn til fuktpåvirkning. Lokal utbedring vil normalt være tilstrekkelig dersom det ikke er andre indikasjoner på underliggende skade.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

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

Nivåforskjellen mellom toppen av slukristen og toppen av flisene ved baderomsdøren er målt til 20 mm. Ifølge forskriften må våtrommets vanntette sjikt være minst 25 mm høyere enn overkanten av slukristen ved alle ytterkanter. Dette kravet er ikke oppfylt på dette våtrommet.

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

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.
Det kan se ut som sluket ikke er skiftet siden byggeåret og originalt gulvbelegg er ført ned i sluket.

—

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vurdering basert på alder. TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Membran/tettesjikt har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Selv om det per i dag ikke er registrert symptomer på lekkasje eller funksjonssvikt, er det økt sannsynlighet for at slitasje og aldring kan føre til redusert tetthet over tid.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på utviklingen gjennom jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Ved oppgradering eller ombygging av rommet bør membran/tettesjikt fornyes i henhold til gjeldende krav. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak så lenge det ikke påvises symptomer på skade.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, malte fronter og heldekkende servant.
Speil montert på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.
Badekar med halv glassvegg, sluk under kar og dusjutstyr.

Det er opplyst fra tidligere salgsoppgave at baderomsinnredningen er skiftet i 2018.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon fra baderommet.
Motorenheten er plassert på loftet.

Tilluft ved terskelen.

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

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom inn mot dusjsonens vegg, plassert nede på veggen. Hullet hadde en diameter på 73 mm. Det ble målt relativ fuktighet inne i konstruksjonen, og det ble ikke registrert unormale avvik. Åpningen er etter befaringen tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg rutinemessig gjennomført fuktsøk i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Måling av gulv er ikke utført.

For kontroll i tilstøtende konstruksjoner til våtrom benyttes ikke TG 1 etter NS 3600. Når hulltaking er faglig og forskriftsmessig utelatt, og det ikke foreligger indikasjoner på fukt, skal tilstandsgrad settes til TG 0.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom som er opplyst å være overflateoppusset i 2015.
Det er lagt noe nytt belegg på gulvet samt sluk som er skiftet i 2022.

Arbeidene som er utført i etterkant av byggeåret er dokumentert i boligmappa.

Vurderingsgrunnlag:
Vurderingen av badet er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (§ 2-2) og NS 3600, basert på visuell befaring uten destruktive inngrep.

Referansenivået for vurderingen er satt til tidspunktet badet ble bygget/sist pusset opp. Tilstanden er derfor vurdert ut fra byggemetoder, materialer og forskriftskrav som var vanlige på dette tidspunktet – ikke etter dagens tekniske forskrifter (TEK17).

Ved oppussing eller modernisering av våtrom i eldre bygninger er det ofte ikke praktisk mulig å oppfylle alle krav som gjelder for nye boliger. Slike bad vurderes derfor ut fra fagmessig utførelse og funksjon, ikke om de fullt ut tilfredsstiller dagens forskriftsnivå.

Dersom dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger, legges synlige observasjoner, alder og eventuelle risikoforhold til grunn for vurderingen. Vurderingen gjøres alltid opp mot forventet tilstand for våtrom fra tilsvarende periode, og med hensyn til normal bruk og slitasje.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Takessplater i himlingen.

Glatte, malte himlingsplater.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv.

Høydeforskjell mellom topp belegg ved dør og overkant sluk, målt til over 25 mm.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp overflate ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Nyere plastsluk med klemring kombinert med nyere belegg.
Det nye belegget er sveiset imot originalbelegget enkelte steder.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vurdering basert på alder. TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for deler av gulvbelegget. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagsvask og speil montert på vegg.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Benkeplate i heltre og system for kleshengere.
Varmtvannsberederen er montert i rommet.

Hovedstoppekran er også installert i rommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i vaskerommet.
Motorenheten er plassert på loftet.

Tilluft fra baderommet.

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking i tilstøtende rom er ikke gjennomført, men det er gjennomført hulltaking i selve vaskerommet.
Dette hullet er for å kartlegge fuktighet i rom under terreng og ikke selve vaskerommet.

Vanninstallasjonene til vaskerommet er plassert imot yttervegg og flislagt baderom.

_____

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

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2007 i følge tidligere salgsoppgave.

Tilstandsrapport

Kjøkkenet holder en normal standard og er vedlikeholdt.
Innredning med glatte, malte fronter samt et vitrinskap.
Kvartsitt benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Downlights under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryeskap.

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

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Det påpekes en løs flisrad over benkeplaten som bør festes.
Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.







1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk til kanal.

Kjøkkenventilatoren styrer avtrekket til både kjøkken og våtrom.

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

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

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Rommet er plassert i første etasje og holder en normal standard.

Innredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil montert på vegg over servanten.
Gulvmontert toalett.

—

Mekanisk ventilasjon i rommet.
Ventil i himling.
Tilluftspalte under dørbladet.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det påpekes svelleskader i servantinnredningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Svelling i servantskapet tyder på at materialene har vært utsatt for fukt. Dette kan føre til redusert styrke i plate- eller trematerialer og videre nedbrytning dersom fuktpåvirkningen fortsetter. Skaden er normalt begrenset til innredningen, men kan indikere lekkasje eller gjentatt vannsøl fra servant eller rørinstallasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å kontrollere rørkoblinger, avløp og vannlås for eventuelle lekkasjer. Mindre skader kan håndteres ved uttørking og lokal utbedring, men ved tydelig svelling eller deformasjon bør servantskapet skiftes. Videre bruk bør skje med oppfølging og jevnlig kontroll for å sikre at fuktpåvirkning ikke fortsetter.







TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør og plastmantlet kobberrør i boligen fra byggeåret.

Hovedstoppekran er montert på vaskerommet.

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

2020: Det ble utført arbeid på vann-/avløpsinstallasjon ved bad i underetasjen. Feildimensjonert rør i innbyggingssisterne ble skiftet av Direkte Rørservice AS etter opplyst luktproblematikk. Arbeidet er dokumentert i Boligmappa.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon som styres gjennom kjøkkenventilatoren.
Avtrekk skjer på kjøkken, våtrom og toalett.

Tilluft via veggventiler.

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert på vaskerommet.
Volum: ca. 300liter.
Produksjonsår: 2022
Tilkobling: fast koblingsboks

Det er sluk i rommet.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, følsomhet, responstid, dekning, strømforsyning og samvirke mellom sensorer og magnetventil er ikke testet eller verifisert.







TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Varmepumpen er plassert i trapperommet.

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

spare deg mye i oppvarmingskostnader.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i entréen.
Automatsikringer og jordfeilbryter.
25 AMP hovedsikring med 6 fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmåler i samme tavle.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

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 I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremlagt dokumentasjon på elkontroll utført i 2026 uten registrerte avvik i mottatt materiale. Det foreligger videre samsvarserklæringer for dokumenterte el-arbeider utført i eiers botid.

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?
   Ja Det er opplyst at det foreligger rapport fra Elvia / Det lokale eltilsyn fra 2020. Denne kontrollen er over 5 år gammel. Det er i tillegg fremlagt dokumentasjon på elkontroll utført i 2026, hvor det i mottatt materiale ikke fremgår registrerte avvik.

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

Tilstandsrapport

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





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyde balkong:
Konsekvens:
Rekkverkets høyde tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og gir økt risiko for fall.

Tiltak:
Det anbefales å forhøye eller erstatte rekkverket for å bedre personsikkerheten.

–

Innvendige trapper:
Konsekvens:
For lav rekkverkshøyde kan gi utilstrekkelig sikring og økt risiko for fall.

Tiltak:
Det anbefales å justere rekkverkets høyde for bedre sikkerhet.

–

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

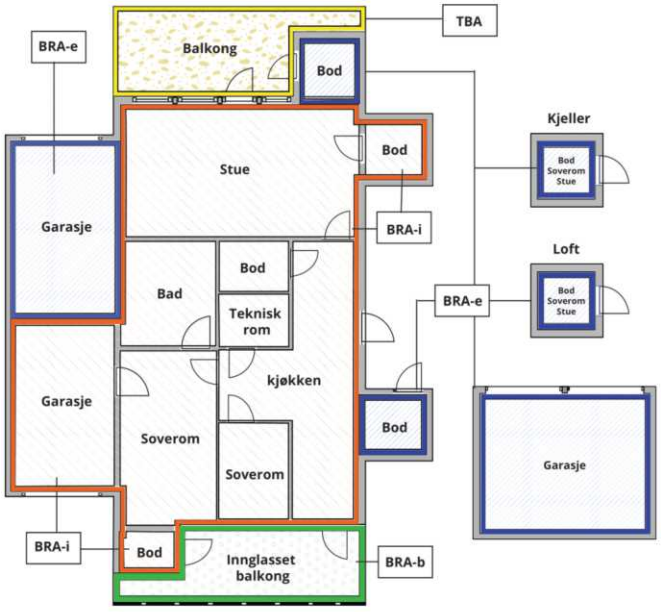
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus over 2 etasjer:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	65	5		70	10
Underetasje	64			64	19
SUM	**129**	**5**			**29**
SUM BRA	**134**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Gang, toalettrom, kjøkken, stue / spisestue	Utebod	
Underetasje	Gang med trapp, bod, 3 soverom, bad, vaskerom		

Kommentar

1.etasje:
Entré, toalettrom, kjøkken og stue/spisestue.
Utgang fra stuen til vestvendt balkong målt til 10,47m².

Bod ved inngangspartiet målt til 4,55m². Arealet er medberegenet som BRA-e i arealoversikten.

Underetasje:
Gang med trapp, bod, bad, vaskerom og 3 soverom.
Utgang fra det ene soverommet til vestvendt terrasse målt til 18,51m².

Biloppstillingsplass i felles lukket garasjeanlegg på ca. 12,5m², merket med nummer 90. El-bil lader montert på plassen.

—

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1.etasje:
Den utvendige trappen ned til hagen er ikke tegnet inn på de originale tegningene.

Det er ikke kjent når endringene er utført.
Det er ikke funnet byggesak eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av trappen.

Underetasje:
Det innerste soverommet i underetasjen var opprinnelig større, og deler av soverommet er i dag en del av gangen.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.
Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oversikten "Oppgraderinger og arbeider i eiers botid" under punktet "Opplysninger om eiendommen".

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Jon Helge Sunde Jakobsen	Kunde
	Oda Astrid Foss	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	180	533	0	27	23547.1 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Mortensrudveien 90

Hjemmelshaver
Jakobsen Jon Helge Sunde, Foss Oda Astrid Haarr

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Furuåsen Boligsameie	130 / 9424	OBOS Eiendomsforvaltning AS	980885534

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus over 2 etasjer, beliggende i skjermet og barnevennlig beliggenhet på Mortensrud i Oslo.
Gangavstand til skoler, barnehager, helsestasjon, treningssenter, idrettshall og fotballbaner.

Om tomten

Felles eiet tomt på 23547,1 m² i følge Norges Eiendommer.
Fellesarealene er pent opparbeidet med asfalterte internveier, variert beplantning, lekeplasser og sittegrupper.
Boligen har en pent opparbeidet tomt med gressplen, markterrasse og inngangsparti med belegningsstein.

Biloppstillingsplass i felles lukket garasjeanlegg som følger boligen ved salg.
I tillegg er det felles gjesteparkering.
Gjesteparkeringer på sameiets eiendom.

Tinglyste/andre forhold

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

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

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av rekkehus- og blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 1995 i mur- og treverkskonstruksjoner etter datiden byggeskikk og metoder.
Furuåsen Boligsameie består av 62 boligseksjoner 3 garasjeseksjoner fordelt over 15 bygninger.
Første innflytting i sameiet skjedde i 1995.

Sameiets nettsider : www.furuasen.no og https://vibbo.no/furuasen/om

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Oppgraderinger og arbeider i eiers botid

2020–2026: Eier opplyser at arbeider på VVS og elektrisk anlegg i egen botid er utført av fagfolk og dokumentert i Boligmappa.
2021: Det er dokumentert el-arbeider ved montering av 3 stk. 8-stikk i stue, opplegg for 2 lamper i stue samt bytte av lampe på bad.
2022: Varmtvannsbereder ble byttet. I forbindelse med dette ble det oppdaget lokal fukt under gulv i et avgrenset område ved sluk på vaskerom. Gulv ble fjernet, området tørket og nytt gulv ble lagt av gulvtekker. Arbeidet er opplyst utført av Oslo Rør og Varme AS og dokumentert i Boligmappa.
2022: Sluk på vaskerom ble opplyst byttet i forbindelse med arbeidene ved varmtvannsbereder.
2025: Det er dokumentert el-arbeider ved opplegg for lampe i tak i stue, opplegg for lampe i tak på soverom i kjeller, flytting av stikkontakt til avtrekksvifte på kjøkken, bytte av lampe i vaskerom samt opplegg for stikkontakt under trapp i kjeller.
2026: Det er dokumentert el-arbeider ved bytte av 12 stk. lamper, montering av nytt speil med lys på badet, montering av koblingsboks til datakabel i stue samt gjennomført boligkontroll.
Februar 2026: Brannforebyggende elkontroll/boligkontroll er opplyst gjennomført av Alna Elektro. Fremlagt kontrollskjema viser ingen registrerte avvik i mottatt materiale.
2026 Bad underetasje malt skuffeseksjon og veggskap, installert speil med lys
2025 - 2026: Maling av stuevegg, vegger gang entré, kjøkken (vegger og tak), rekkverk trapp innendørs. I tillegg malt karmer og lister flere steder, og pusset og malt vinduskarmer soverommene.
Mars 2026: Lokal råte på 2 planker ved takutstikk/veranda ble oppdaget og opplyses utbedret av Betoform AS. Det er samtidig opplyst at bakenforliggende konstruksjon ble kontrollert uten påvist skade.
2026: Eier opplyser at nytt blandebatteri til vask oppe er innkjøpt etter at lekkasje ble avdekket ved befaring.
April 2026 Nytt blandebatteri kjøkken oppe installert av Bad & Sånt AS

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	18433960			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Seksjonseier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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.

•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

Rapportens omfang følger minimumskravene i forskrift til avhendingslova. Eventuelle vurderinger utover dette er gjort som frivillige tilleggsopplysninger og inngår ikke i forskriftens krav.

Rapporten er utarbeidet iht. gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) med tilhørende forskrift. Tilstandsgrader er gitt i samsvar med Norsk Standard NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Hjemmelsopplysninger er kontrollert mot tilgjengelige kilder via Norges Eiendommer/Ambita.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som innebærer en visuell befaring uten åpning av konstruksjoner, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten. Besiktigelsen er utført på lett tilgjengelige og synlige deler av bygningskonstruksjonene. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det er gjort antakelser, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg verifisere uten inngrep.

Det er ikke foretatt inngående eller detaljert vurdering av det elektriske anlegget eller det innvendige røropplegget, da dette ligger utenfor bygningssakkyndiges kompetanseområde. I henhold til Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Eier av boligen har selv ansvar for det elektriske anlegget og bør jevnlig sørge for kontroll utført av godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte endringer eller utvidelser av det elektriske anlegget som ikke er opplyst om eller dokumentert.

I sammenfattede beskrivelser og under de enkelte bygningsdelene er det redegjort for oppgraderinger som er opplyst av eier/rekvirent, samt registrerte svakheter og avvik. Endret bruk av bygningen eller enkelte rom kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll på befaringstidspunktet.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til gjeldende måleregler i NS 3940. I arealberegningen er blant annet frittstående rør, montasjekanaler, peiser og piper medregnet. Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. Rombetegnelser er i hovedsak basert på dagens bruk på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som eventuelt er godkjent av bygningsmyndighetene. I enkelte tilfeller er bygningssakkyndiges faglige skjønn lagt til grunn.

Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold hos bygningsmyndighetene, utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke gjort kjent for bygningssakkyndig at det foreligger spesielle forhold av betydning utover det som er omtalt i rapporten.

Ved eventuell åpning av konstruksjoner kan det avdekkes feil og mangler som ikke fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dagens krav til blant annet isolasjon, tetthet og tekniske løsninger ofte er strengere enn kravene som gjaldt da bygningen ble oppført. Vurderingene i rapporten er gjort med utgangspunkt i bygningens alder, konstruksjonstype og referansenivå.

Rapporten omfatter hovedboligen og forhold som normalt faller inn under eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, støttemurer, svømmebasseng og andre tilsvarende konstruksjoner utenfor selve boligen er ikke tilstandsvurdert, med mindre annet fremgår særskilt av rapporten. Dette er i tråd med

Forutsetninger

gjeldende forskrift til avhendingslova og uttalelser fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at de ikke er kjent med skjulte feil eller mangler, uutførte offentlige pålegg eller vedtak som medfører eller har medført økte økonomiske forpliktelser, utover det som er omtalt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon gitt av eier/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon, og er ikke nærmere kontrollert av bygningssakkyndig.

I henhold til forskriften er det ikke krav om kostnadsestimat for avvik med tilstandsgrad TG 2. Der kostnadsestimat likevel er angitt for TG 2, er dette gjort på bakgrunn av avvikets konsekvens og viktigheten av å lukke forholdet.

Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget ved eiendomsoverdragelse. Rekvirent og selger plikter å lese rapporten nøye og påse at opplysningene som er gitt er korrekte. Selger har etter loven plikt til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Eventuelle presiseringer eller tilleggsopplysninger bør meddeles bygningssakkyndig så snart som mulig etter at rapportutkastet er mottatt.

Forståelse av tilstandsgrad 1 (TG 1) og normal bruksslitasje
Tilstandsgrad 1 (TG 1) uttrykker at bygningsdelen har normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk. TG 1 betyr ikke at bygningsdelen er feilfri eller fremstår som ny. Mindre riper, merker, hakk, lokal avflassing av maling og mindre sprekkdannelser er forhold som normalt må forventes i en brukt bolig, og gir i seg selv ikke grunnlag for høyere tilstandsgrad eller tiltak av teknisk eller sikkerhetsmessig betydning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Primera

Oppdragsnr.
125250245

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jon Helge Jakobsen	Oda Astrid Haarr Foss

Gateadresse
Mortensrudveien 90

Poststed	Postnr
OSLO	1283

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring

Polise/avtalenr.: 18433960

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 125250245

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alt arbeid i vår botid er utført av faglært, og dokumentert i boligmappa. 1) Utbedret 2022: Løst gulvbelegg rundt sluk på vaskerom, oppdaget og utbedret i 2022 (beskrevet under arbeid på bad/våtrom under). 2) Utbedret 2020: Lukt fra baderom underetasje ifb feildimensjonert rør toalettsisterne, observert fra vår OT-protokoll jan 2020 og utbedret april 2020 (beskrever under arbeid på vann og avløp).

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Fra vår botid: I mars 2022 gjorde faglærte håndverkere fra Oslo Rør og Varme arbeid på vaskerom ifb bytte av gammel varmtvannsbereder (fra 1995). Var noe løst gulvbelegg og fukt i et lite område rundt sluk, så utbedret svakhet med sluket, fjernet gulv og lot gulvområde sto til tørk med varmluftsvifte i 6 dager, og erstattet en betydelig andel av gulvet. Arbeidet er dokumentert i boligmappa.no. Fra før vår botid: Det er oppgitt i tilstandsrapport fra befaring 23.09.2019 (altså fra forrige eier) om utført arbeid, men uten dokumentasjon: "Flislagt, oppusset baderom, iflg. opplysninger i 2007." "Nytt servantskap på bad i u. etg (2018). Ny servant på toalett i 1. etg (2016). Ny utslagsvask vaskerom (2013). Arbeidet er utført av en rørlegger i familien"

Arbeid utført av: Oslo Rør og Varme AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Beskrevet i tekst over, fra vår botid.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I april 2020 fikk vi utført arbeid fra Direkte Rørservice AS på å erstatte et feildimensjonert rør i innbyggingssisternen for toalettet på badet i underetasjen, denne feilen hadde resultert i noe lukt. Lukt var bemerket av oss i OT-protokoll fra vi tok over i jan 2020. Arbeidet er dokumentert i boligmappa.no, og det har ikke vært noe problem med lukt etter dette.

Arbeid utført av: Direkte Rørservice AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi var ikke kjent med dette, men takstmann har målt fukt på vaskerom. Se tilstandsrapporten.

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

Document reference: 125250245

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Flere jobber over tid fra elektriker. Alt arbeid er dokumentert i boligmappa.no. August 2021: Installasjon stikkontakter flere steder i huset, lys og usb-ladeuttak mastersoverom underetasje Juli 2025: Installasjon av lys, stikkontakt, justering av montering kjøkkenvifte Feb 2026: Installasjon av andre lys ifb boligsalg, installasjon platetopp kjøkken, montering speil med baklys baderom, samt el-kontroll (se eget punkt under)
Arbeid utført av	Alna Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	All dokumentasjon ligger i boligmappa.no. Februar 2026: Alna Elektro utført elkontroll (godkjent). Sist el-tilsyn fra Elvia: Desember 2020 (ingen avvik eller anmerkninger)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fastmontert eiet ladeboks fra 2020 i felles lukket garasjeanlegg, med egen fast plass. Ladeabonnement hos Elaway via sameiet.

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

Beskrivelse	I vår botid er alt arbeid utført av faglærte og dokumentert i boligmappa. Fra før vår botid: Vi mottok ingen dokumentasjon på tidligere arbeid når vi kjøpte, men tilstandsrapport 23.09.2019 oppga: "Ny veranda, med ny tetting/papp, nytt gulv og nytt rekkverk 2013. Ny terasse på bakkeplan inkl bæring og gulv (2014). Arbeidet er utført av en tømrer som er venn av familien."

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fra egenerklæring forrige eiere: Alle fasader på alle hus i borettslag er malt sommer 2018. Vi har ikke dokumentasjon på dette, men henviser til styret dersom dette ønskes.
Arbeid utført av	Malermester Lund

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, bør ikke være behov for tiltak per d.d. Bakgrunn: I 2025 ble det gjort målinger av radon i regi av sameiet, og boligen fikk da verdier over grensen. Nabo i MV88 har etter dette fått installert radonbrønn, og slike dekker et areal fra bakken. Vi ønsket sjekke om dette hadde gitt utslag for oss, og gjorde derfor ny undersøkelse fra 20.12.2025 - 24.02.2026. Funn: Høyeste årsmiddelverdi 71 Bq/m3, med høyeste registrerte måleverdi på 95 Bq/m3. Dette er under grensen. Rapport fra Radonova AS er lastet opp i boligmappa.no. Måling radon ble utført på 3 punkter i huset (2 x soverom underetasje, stue i 1. etasje), iht instruks fra Radonova.

Document reference: 125250245

21.1 Radonmåling

År	2026
Verdi	71 Bq/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Inngangsdøren hadde skade etter evakuering ifb brann i hus på veien ovenfor, sommer 2025. Dette er utbedret, men døren kan fortsatt være litt treg. Noen mindre merker på markisen, dette er ikke utbedret.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250245

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: 125250245

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Helge Jakobsen	03cad423c93f52ee3e0ed 46dbd92774c6c5bba33	14.04.2026 14:28:36 UTC	Signer authenticated by One time code

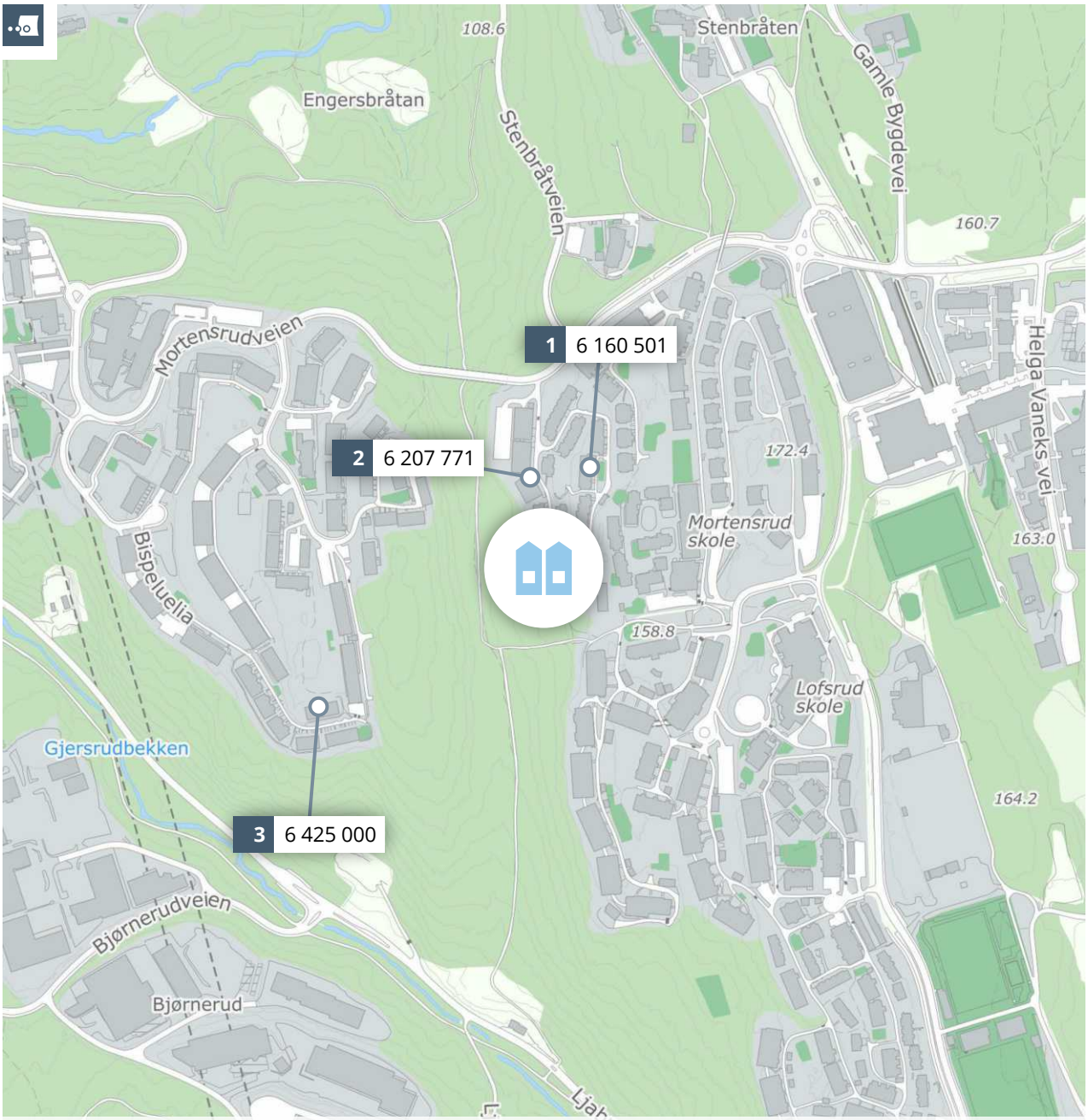
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oda Foss	78dc9e7388c90b3fcc4b9 6b3736d442255814601	14.04.2026 14:50:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 125250245

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

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

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



Meglers verdivurdering
MORTENSRUDVEIEN 90

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 16.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Mortensrudveien 90, 1283 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1995

GNR 180 BNR 533 FNR 0 SNR 27 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Rudshøgda nord

Verdivurdert til

6 000 000

0	6 000 000	46 512
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	129 m²	5 m²	- m²	29 m²	- m²	- m²
Tomt					23,5 daa	
Byggeår					1995	

Fellesutgifter	4 530
Formue	13 677
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Mortensrudveien 54 130 m² 1995 23,5 daa 3 sov	08.01.2025	6 190 000	**6 150 000**	10 501	6 160 501	**47 388**
2	Mortensrudveien 122 132 m² 1995 23,6 daa 3 sov	27.05.2025	6 200 000	**6 200 000**	7 771	6 207 771	**47 029**
3	Jordstjerneveien 25 C 148 m² 2011 88 m² 4 sov	24.09.2025	6 500 000	**6 425 000**	0	6 425 000	**43 412**

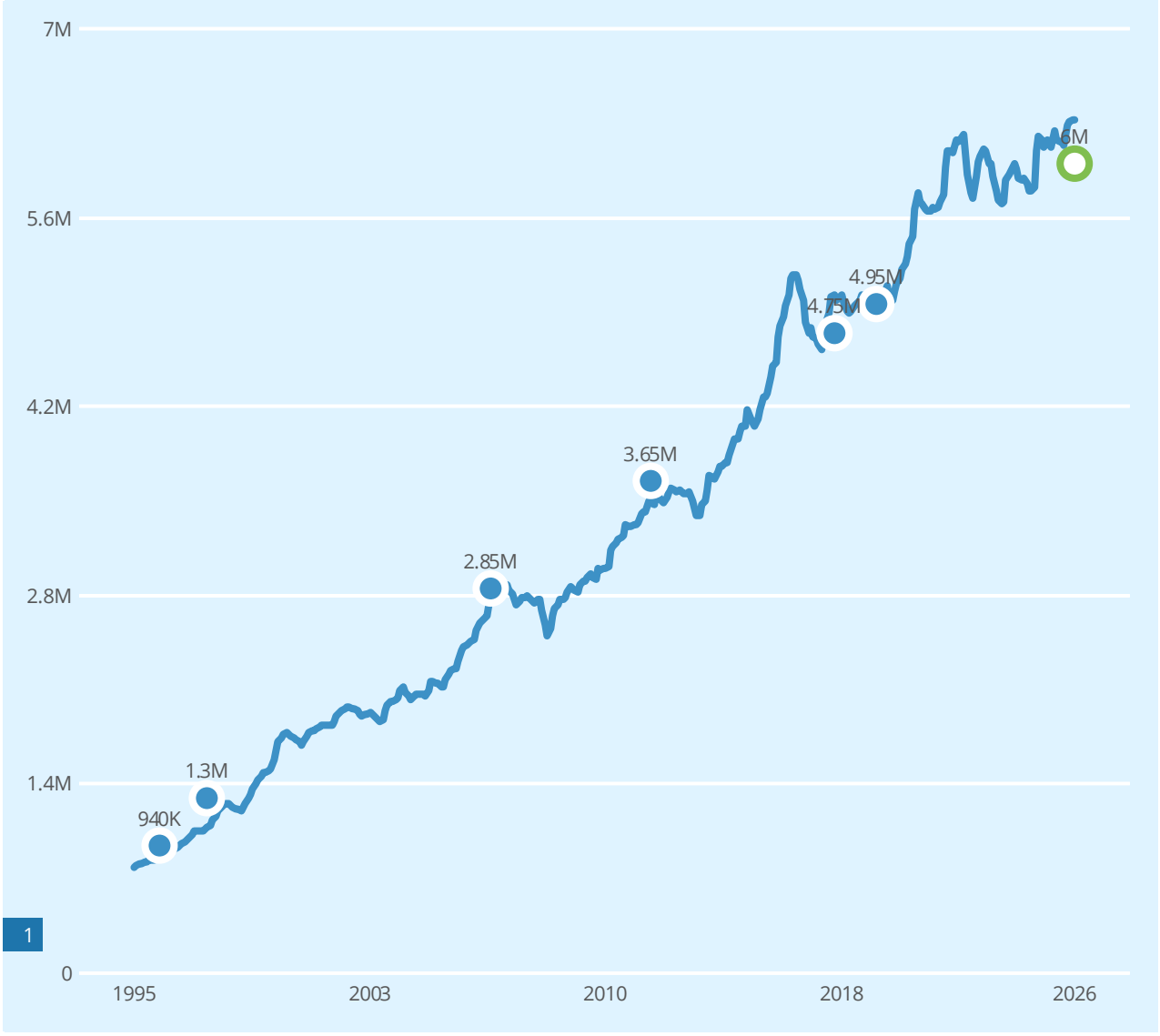
Flott, familievennlig rekkehus over 2 plan - 3(4) soverom - Solrik balkong, markterrasse og hage - Garasje med el-lader

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
12.10.2019	21.10.2019	15.01.2020	4 800 000	4 900 000	54 000	4 954 000
29.03.2018	14.05.2018	30.07.2018	4 800 000	4 750 000	0	4 750 000
28.04.2012	09.05.2012	04.07.2012	3 700 000	3 650 000	2 302	3 652 302
08.02.2007		08.02.2007	-	2 850 000	-	2 850 000
20.10.1997		20.10.1997	-	1 300 000	-	1 300 000
25.03.1996		25.03.1996	-	940 000	-	940 000

Rekkehus til salgs i 1283 OSLO nå

2
rekkehus til salgs

7.5M
7.3M
7 049 000 Prisantydning i snitt
6.9M
6.7M
6.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
36
dager

Rekkehus solgt i 1283 OSLO siste 12 mnd

14
rekkehus solgt

6 498 000 Prisantydning i snitt
6 462 000 Salgspris i snitt
6.4M

Solgt i snitt i løpet av
41
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

53 872 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd
52 175 Søndre Nordstrand bydel i snitt siste 12 mnd
46 512 Mortensrudveien 90
Totalpris 6 000 000

enova

Energiattest



Adresse	
Mortensrudveien 90, 1283 OSLO	
Dato for energimerking **04.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-266287**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81165890**
Gårdsnummer **180**	Bruksnummer **533**
Seksjonsnummer **27**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1995**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **130,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **130,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

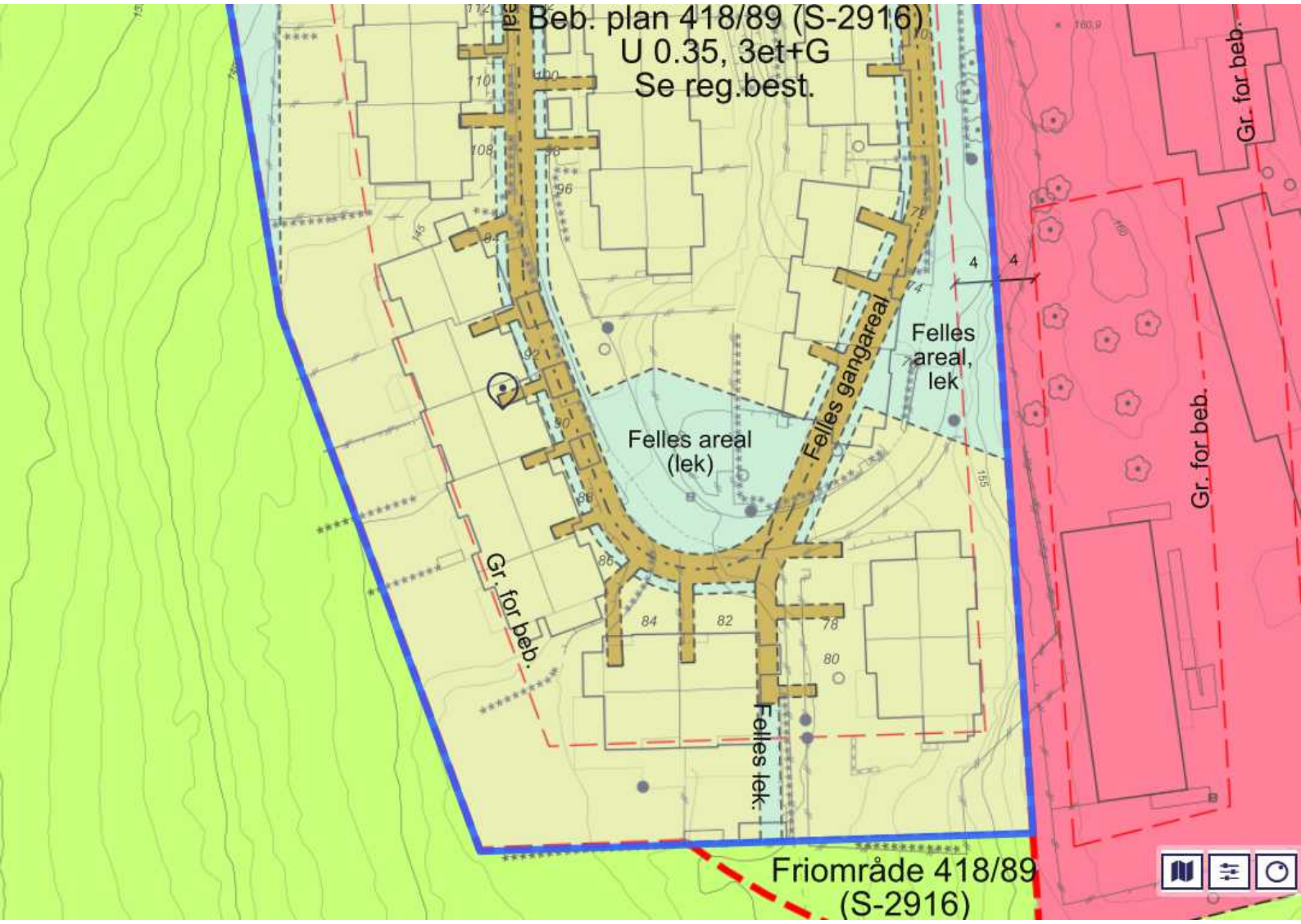
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **145,48 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **145,48 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 912 kWh**


Beb. plan 418/89 (S-2916)
U 0.35, 3et+G
Se reg.best.
Felles areal, lek
Felles areal (lek)
Felles gangareal
Gr. for beb.
Gr. for beb.
Gr. for beb.
Felles lek.
Friområde 418/89 (S-2916)
4
4

HUSORDENSREGLER

FOR FURUÅSEN BOLIGSAMEIE

Dato	Endring
30.04.1996	Vedtatt på ordinært sameiermøte
26.03.2015	Ny bestemmelse pkt. 4
15.04.2021	Vedtatt på ordinært sameiermøte
08.04.2025	Vedtatt på ordinært sameiermøte

1. Hver seksjonseier er ansvarlig for at alle beboere i seksjonen, samt besøkende, følger vedtekter og husordensregler. Beboerne plikter å ta tilbørlig hensyn til hverandre, slik at vi har et godt bomiljø og forhold til naboer.

2. Alle seksjonseiere har et kollektivt ansvar for at fellesområdene (inkl. veier, P-plass og garasjer) framstår ryddige, og er fri for søppel, skrot og gjenstander som blir hensatt eller lagret på området. Dette gjelder også område ved papir- og glasscontainere. Midlertidig lagring av materialer og utstyr ifm renovering, bygging og reparasjoner kan gjøres etter avtale med styret og berørte naboer.

3. Regler under pkt. 2 gjelder også den delen av fellesområdet rundt egen boligseksjon som det er gitt en eksklusiv disposisjonsrett over, og som er definert og målsatt i vedlegg til vedtektene (første gang 10. april 1996). I likhet med selve boenheten, har eier plikt til et vedlikehold som bidrar til å gi området et helhetlig og godt estetisk inntrykk. Synlige områder skal ikke brukes til lagring av gjenstander.

4. Avfall skal sorteres iht kommunens forskrifter. Egen avfallsbeholderen skal ikke fylles mer enn at lokket kan lukkes. Søppel skal ikke settes på utsiden av beholderne, og området rundt avfallsbeholderne skal holdes rent og ryddig. Dette er viktig for å hindre skadedyr å komme til.

5. Det skal være nattero innenfor sameiets område mellom kl. 23:00 og 06:00. I denne perioden bør kjøring på feltet unngås.

6. Arbeider med oppussing og vedlikehold på egen seksjon skal fortrinnsvis utføres innenfor vanlig arbeidstid. Transporter og arbeid med maskiner og annet som forårsaker støy skal ikke skje i helger og på offentlige fridager (helligdagsfreden). Dersom unntak fra disse reglene er absolutt nødvendig, kan det tillates av styret, og etter avklaring med berørte naboer. Trafikk ifm flytting skal varsles i god tid.

7. Vedtektenes pkt. 2.5 definerer selve boligområdet som et bilfritt område – med visse unntak i pkt. 2.5.1. Parkering skal skje i garasjen eller på parkeringsplassen.

   Alle kjøretøy som parkeres på gjesteparkeringsplassen skal registreres digitalt. Dette gjelder også for besøkende til sameiet, og det er beboer/seksjonseiers ansvar å informere besøkende om gjeldende regelverk.

8. Campingvogner, bobiler, båter, tilhengere og uregistrerte biler ol skal ikke hensettes på sameiets område. For en kortere periode kan dette skje på en plass anvist av styret.

9. Ved overtredelse av sameiets parkeringsbestemmelser kan kjøretøy eller annen doning taues bort eller fjernes for eiers regning og risiko.

10. Det pålegges hver enkelt beboer å strø sand ved behov rundt egen seksjon. Det oppfordres også til å vise ansvar for fellesområder, som f.eks. gangstier. Det er satt opp kasser med grus til dette bruk. Behov for etterfylling meldes til styret.

11. Ved grilling må det tas tilbørlig hensyn til at røyk og os fra grillen ikke plager naboer og andre beboere. Det samme gjelder røyking på terrasser eller andre uteområder, slik at tobakksrøyk ikke trekker inn gjennom naboers vinduer. Brannvernforskrifter må overholdes.

12. Større ytre forandringer av seksjonen må ikke utføres uten styrets samtykke og etter forutgående drøfting med berørte naboer. Det er beboerens plikt å påse at offentlige myndigheter har godkjent planene. Som større ytre forandringer regnes bl.a. farge, forandringer, tilbygg og fasadeendringer. Naboer i samme rekke skal samarbeide om fargevalg ved anskaffelse av markiser. Oppsetting av antenner må godkjennes av styret.

13. Seksjonene har i henhold til vedtektene en eksklusiv disposisjonsrett til et definert og målsatt areal rundt seksjonen. Dette kan markeres med gjerde, hekk ol, men etter avtale med berørte naboer. Gjerde eller hekk skal i utgangspunktet være maksimalt 90 cm høyt målt fra bakkenivå. Det skal være minst 30cm avstand til vegkant. Trær skal ikke være høyere enn tre ganger avstanden fra grensen til naboen med mindre berørte naboer tillater dette. Le-vegger skal ikke være høyere enn 180 cm mål fra bakkenivå og ikke strekke seg mer enn tre meter ut fra vegg. Uenigheter og eventuelle avvik og tilpasninger ut fra disse reglene avklares sammen med styret.

14. Seksjonen må til enhver tid holdes frostfri. Ved lengre tids fravær bør seksjonens hovedkran stenges, eller tilsyn avtales, slik at eventuelle skader etter vannlekkasjer begrenses.

15. Ventilasjonsvifte trekker ut fra både kjøkken og bad/vaskerom, og den MÅ stå på hele tiden for bl.a. å hindre kondens i kanalene på loftet. Anlegget må ikke modifiseres på en slik måte at dette prinsippet for mekanisk avtrekk blir redusert eller ødelagt.

16. Styret skal informeres om planer for renovasjon og oppgradering i egen seksjon. Det skal dokumenteres at man kun benytter seriøse firmaer og håndverkere, slik at feil og dårlig utført arbeider ikke svekker bygningsmessige konstruksjoner, samt infrastruktur for VVS og Elektro. Dette kan forårsaker følgeskader og kostbare forsikringsoppgjør – men ikke minst, fare for liv og helse ved feil på det elektriske anlegget. Det er derfor et absolutt krav til dokumentasjon og samsvarserklæring fra autorisert firma.

17. Beboerne er ansvarlige for å forebygge skade og forfall på egen seksjon - men også på felles eiendom, når dette forårsakes av hendelse ved egen seksjon. Sameiet kan søke regress hos skadevolder dersom skaden skyldes hærverk, uaktsomhet eller lignende.

18. Lufting av hund må skje under kontroll og i samsvar med reglene om båndtvang. Katter skal være identitetsmerket. Det er også dyreeierens plikt å påse at hunder/katter ikke forurenser sandkasser o.l. Avføring skal fjernes straks.

19. Lek i garasjeanlegget og på parkeringsplassen ute er forbudt.

20. Ved brudd på husordensreglene bør eventuelle berørte beboere ta dette opp direkte med angjeldende på en saklig og ordentlig måte. I alvorlige tilfeller og med gjentatte brudd på reglene, og dette ikke kan løses mellom partene, kan skriftlig klage fremsendes til styret.

21. Dersom beboer oppdager skade, feil, mangel eller annet som de mener seksjonseier selv ikke skal eller kan utbedre, skal styret underrettes skriftlig uten opphold. Dersom styret ikke informeres skriftlig, regnes opplysningsplikten som ikke overholdt, og vedkommende kan selv holdes ansvarlig for eventuelle følgeskader.

22. Ved tvil om hvordan reglene skal anvendes skal styret behandle saken og avgjøre den. Styret kan også etablere en midlertidige husordensregel som dekker angjeldende tilfellet.

VEDTEKTER

FOR FURUÅSEN BOLIGSAMEIE

(i medhold av ny lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65)

Dato	Endring
31.10.1995	Vedtektene for Furuåsen Boligsameie ble for første gang vedtatt på det konstituerende sameiermøtet.
26.03.2015	Ny bestemmelse pkt. 4 - Begrenset eierskap for juridiske personer.
10.04.2018	Vedlegg 1 – opprinnelig vedtatt ved sameiermøte 30.04.1996 – ble revidert og tilføyd til de oppdaterte vedtektene.
18.04.2023	Ny bestemmelse (pkt. 2.5.7)
08.04.2025	Ny bestemmelse (pkt. 2.7)

Innholdsfortegnelse

1 Navn og opprettelse	**2**
2 Disposisjonsretten over seksjonene	**2**
3 Felleskostnader (§ 29)	**8**
4 Panterett for seksjonseierens forpliktelser (§ 31)	**9**
5 Vedlikehold	**9**
6 Mislighold	**13**
7 Årsmøtet	**14**
8 Styret	**18**
9 Forretningsfører	**20**
10 Regnskap og revisjon	**21**
11 Endring i vedtektene (§ 27)	**21**
12 Forholdet til lov om eierseksjoner	**21**
13 Vedlegg	**22**

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er **Furuåsen Boligsameie** (organisasjonsnummer 980885534) og har gårdsnummer 180 og bruksnummer 533 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 27. juni 1995.

2. Disposisjonsretten over seksjonene

2.1 Bebyggelsen og tomten

Sameiet består av 62 boligseksjoner og 3 garasjeseksjoner, i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst 27.06.1995.

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. De har enerett til å bruke sin bruksenhet (seksjon) i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk på 1/62-del, som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Garasjeanlegget består av 3 næringsseksjoner med til sammen 62 parkeringsplasser. Hver seksjonseier disponerer én merket parkeringsplass. Sameiets styre kan gjøre om plasseringen dersom praktiske behov tilsier det, for eksempel ved behov for plass til større bil for funksjonshemmede eller samling av plasser med ladestasjoner.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner (§§ 23, 24)

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kun kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én seksjon:

a) Staten, fylkeskommuner og kommuner

b) Selskaper som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller kommune, og som har til formål å skaffe boliger.

c) Stiftelser som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger.

d) Selskaper og stiftelser, eller andre, som har inngått samarbeidsavtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett (§ 24)

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon, med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4 Generelt om seksjonseieres rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene (§ 25)

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet for og vanligvis brukes til, eller annet som er i henhold til tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere eller sameiet påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4.1 Bruk av fellesområder (som ikke er gitt eksklusiv bruksrett iht. pkt. 2.4.2)

Detaljerte regler for bruken av fellesarealer reguleres i sameiets ordensregler, som vedtas i sameiermøte med vanlig flertall.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes gjennom midlertidige forordninger inntil neste årsmøte.

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler. Ved gjentatte brudd på disse, kan styret gi advarsler om bruk av adekvate sanksjonsmidler.

2.4.2 Eksklusiv bruksrett til del av fellesareal utenfor egen bruksenhet/eierseksjon

Seksjonseierne er gitt en eksklusiv bruksrett til en avgrenset del av fellesarealet utenfor egen seksjon. Konkrete mål og beskrivelse av arealet, samt regler for bruk og vedlikeholdsplikt, ligger i Vedlegg 2 (erstatter tillegg til vedtektene som ble vedtatt i årsmøte 30.10.1996).

Seksjonseier har plikt til å vedlikeholde dette bruksområdet, inkludert bygningsmessige deler og beplantinger, på en slik måte at det ikke forfaller eller virker skjemmende, og dermed reduserer sameiets totale verdier. Området skal ikke benyttes som lagerplass.

2.4.3 Godkjenning av tilbygg, frittstående bygg og andre bygningsmessige konstruksjoner

Alle planer om bygningsmessige arbeider på bruksenhet, inkludert den delen av fellesområdet med eksklusiv bruksrett, skal forelegges styret for godkjenning. Dette gjelder også gjerder, skillevegger, forstøtningsmurer, terrasser og endringer i terreng.

2.4.4 Sameiets ordensregler

Alle seksjonseiere i en rekke har et felles ansvar for å holde fellesområder ryddig og trivelig for alle i sameiet. Dette gjelder også utenfor eget bruksområde og inkluderer veier, lekeplasser, parkeringsplass og garasje.

Årsmøtet vedtar ordensregler for sameiet, samt endringer til disse, med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Mellom årsmøter kan styret likevel iverksette de bestemmelser man finner nødvendige. Disse gjelder til første ordinære, eller evt. ekstraordinære sameiermøte, hvor det gjøres endelig vedtak.

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler. Brudd på disse fra enkeltseksjonseiere skal påtales av styret, og ved gjentatte brudd kan det gis skriftlig advarsel - da med påpeking om konsekvenser iht. pkt. 6.1 og 6.2 i vedtektene.

2.5 Miljø og trivsel - trafikale forhold - framkommelighet og sikkerhet

Området innenfor innkjøringen ved Mortensrudveien 142, defineres som «Miljøområde» - noe som innebærer at dette skal være et bilfritt område, dog med unntak gitt i pkt. 2.5.1.

2.5.1 Kjøring og parkering

All parkering skal skje i garasjen eller ute på parkeringsplassen. Kun helt nødvendig kjøring og stans for av- og pålessing av store, tunge eller mange kolli, samt personer med begrenset bevegelighet, er tillatt inne på boligområdet.

Kjøring skal skje i ekstremt lav hastighet (maks. 10 km/t), og med oppmerksomheten fullt ut rettet mot at barn og andre brått kan komme ut bak gjerder, boder og hekker.

Seksjonseier har ansvaret for at familiemedlemmer, gjester, leietagere, håndverkere, servicefolk og andre besøkende overholder bestemmelsene.

Styret kan implementere de tiltak man finner nødvendig for å sikre at bestemmelsene blir overholdt, inkludert fjerning av kjøretøy for eiers regning, samt gi advarsler med mulige konsekvenser av gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene.

2.5.2 Framkommelighet og sikkerhet langs veien

Det stilles strenge krav til framkommelighet for utrykningsbiler, men også for andre større kjøretøy for avfallshenting, snørydding, flytting o.l. Dette må sikres med en bredest mulig veiskulder på begge sider av asfaltert kjørebane (minimum 30 cm).

Gjerder og hekker må ikke redusere sikkerheten for gående eller lekende barn. Boder som ligger langs veiene skal danne en naturlig linje for gjerder og hekker. Murer er kun tillatt når de har en funksjon som forstøtning mot vei eller terreng.

2.5.3 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

Seksjonseiers parkeringsplass i garasjen ligger i rimelig avstand til seksjonene, slik at de normalt tilfredsstiller krav til tilrettelegging for personer med nedsatt funksjonsevne. I ekstraordinære tilfeller kan styret gi dispensasjon fra regler om parkering på området.

2.5.4 Tilrettelegging og krav til lading av elbiler og ladbare hybridbiler

Styret vil iht. lovens krav tilrettelegge for å etablere ladestasjoner for el- og hybridbiler. Dette skal gjøres på områder som er tillatt for kjøring og parkering, dvs. i garasje eller eventuelt på parkeringsplassen ute dersom man vedtar å etablere ladeplasser for gjester. Ladestasjoner på gjesteparkeringen vurderes av styret dersom krav om dette kommer. Lading fra elektriske kurser i boligseksjonene tillates ikke av sikkerhetsmessige grunner.

2.5.5 Krav til teknisk infrastruktur og ladestasjoner

Seksjonseierne må kople sine ladestasjoner til den tekniske infrastrukturen som sameiet etablerer. Denne skal utføres iht. de strengeste europeiske og nasjonale krav og anbefalinger - og med en teknisk løsning som gir den mest optimale styring og fordeling av effekter og kostnader. Alle ladestasjoner må være kompatible med denne infrastrukturen.

2.5.6 Kostnader til installasjon og drift av infrastruktur og ladestasjoner

Sameiet dekker kun kostnadene for tilførsel av strøm fra nettleverandørens transformator på området fram til termineringspunkt i garasjen.

En felles infrastruktur kan forhåndsfinansieres av sameiet, men kostnadene skal i prinsippet fordeles på en måte som aksepteres som rimelig og rettferdig i forhold til når de enkelte kopler seg til med lader. Styret beslutter prinsippet.

Kostnader til selve ladestasjonen med installasjon skal alltid dekkes 100% av brukeren. Alle kostnader til installasjon, drift, vedlikehold og administrasjon av infrastruktur, samt forbruk av energi, skal dekkes av brukerne iht. prinsipper og bestemmelser vedtatt i sameiermøte.

2.5.7 Brannsikkerhet - Felles infrastruktur for overvåking og varsling

Seksjonseier er ansvarlig for at seksjonen er utstyrt med lovpålagte røykvarslere og slukkeutstyr i sin seksjon, at det skiftes batterier, slik at de til enhver tid fungerer.

Sameiet har et ansvar for, på best mulig måte, å sikre at både naboer i egen husrekke og hele sameiet blir varslet dersom det oppstår et branntilløp i en seksjon.

En avtale med en tjenesteleverandør sørger for at vi har en døgnkontinuerlig overvåking av alle boliger i sameiet hele året. Naboer i samme rekkehus, naborekkehus, styret og sameiets beboere, varsles etter fastlagte eskaleringsrutiner.

2.5.8 Krav til nødvendig utstyr og infrastruktur i sameiet

Felles overvåking og varsling krever at sameiet har en felles infrastruktur for kommunikasjon. SFTY AS har installert detektorer i alle seksjoner. Disse er koplet opp mot sameiets bredbåndstjeneste/WiFi via seksjonens ruter - som er en del av sameiets felles infrastruktur.

Denne infrastrukturen må derfor være i drift og fungere 100% døgnet rundt hele året. Seksjonseier har derfor et ufravikelig ansvar for at:

a) bredbåndsruter er tilkoplet strøm hele tiden, slik at den fungerer,
b) batterier av anbefalt kvalitet skiftes med en gang SFTY varsler om lavt batterinivå,
c) SFTY app er lastet ned, slik at man selv kan følge med på status og prosedyrer.

Gjentatte brudd på disse bestemmelsene kan utløse en prosess mht. sanksjonering iht. vedtektenes pkt. 6: Mislighold.

2.6 Dyrehold (§ 28)

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

2.7 Kameraovervåking i fellesarealer

2.7.1 Formål og ansvar

Kameraovervåking er installert i deler av sameiets fellesarealer for å sikre trygghet og forhindre at sameiets eiendom, eller beboers private eiendeler, utsettes for skade, tyveri, hærverk eller andre uønskede hendelser. Overvåkingen skal primært ha som formål å bidra til økt sikkerhet og trivsel for beboerne.

Behandlingsansvarlig for overvåkingen er Furuåsen Boligsameie, representert ved styret. Styret er til enhver tid pliktig å følge Datatilsynets retningslinjer.

2.7.2 Nødvendighet

Kameraovervåking vurderes som et nødvendig tiltak for å beskytte sameiets fellesarealer og beboernes eiendeler. Andre sikringstiltak, slik som låssystemer eller opplysning av utsatte områder, er vurdert som utilstrekkelige for å forebygge de risikoene som overvåkingen skal adressere.

2.7.3 Interesseovervekt

Sameiets interesse i å opprettholde sikkerheten og beskytte eiendom og private eiendeler veier tyngre enn de innsynsrettigheter som kan berøres ved overvåkingen. Tiltaket gjennomføres således på en måte som ivaretar personvernet; overvåkingen er ikke montert på steder som krenker beboernes privatliv, private uteområder eller andre områder med forhøyet vern av personvernet. Kameraene er strategisk plassert der risikoen for skade eller uønskede hendelser er størst, og opptakene skal kun benyttes til det formål de er innrettet for.

2.7.4 Informasjon om overvåkning

Områder med kameraovervåking er tydelig skiltet for å sikre at beboerne er klar over at overvåking pågår.

2.7.5 Lagring, tilgang og utlevering av opptak

Opptak fra overvåking lagres i en begrenset periode, på inntil 21 dager, med mindre opptakene er nødvendige som bevis i forbindelse med pågående etterforskning eller sak.

Behandlingsansvarlig har begrenset tilgangen til sameiets overvåkningsopptak til maks to personer. Uthenting av opptak skal skje i henhold til prinsippet om saklig behov. Personopplysninger som er innsamlet ved kameraovervåking kan bare utleveres til andre enn den behandlingsansvarlige dersom:

a) den som er avbildet samtykker,
b) utleveringen skjer til politiet eller påtalemyndighet ved etterforskning av straffbare handlinger eller ulykker, og lovbestemt taushetsplikt ikke er til hinder for utleveringen eller,
c) det ellers følger av lov at utlevering kan skje.

2.7.6 Evaluering av kameraovervåking

Sameiet skal kontinuerlig evaluere effekten av kameraovervåkingen for å sikre at tiltaket opprettholder sin hensikt og er nødvendig. Dersom det oppstår behov for ytterligere overvåkingskameraer, skal installasjon og oppføring av disse skje i samsvar med § 2.7. Tilsvarende skal overvåkingen avvikles dersom den ikke lenger oppfyller sitt formål eller anses som nødvendig, jf. §§ 2.7.1 og 2.7.2.

3. Felleskostnader (§ 29)

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, 1/62.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

3.1 Sameierbrøk

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk, 1/62.

4. Panterett for seksjonseierens forpliktelser (§ 31)

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten bortfaller dersom begjæring om tvangsdekning ikke er mottatt av namsmyndigheten innen to år etter pantekravets forfallsdato, eller dersom tvangsdekningen ikke iverksettes uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. Vedlikehold

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten (§ 32)

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) mekanisk ventilasjonssystem

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseier skal påse at mekanisk ventilasjonssystem alltid står på, slik at man unngår kondens på loft. Videre at vindusventiler gir nok frisk luft inn, og at man unngår for høy fuktighet som kan gi mugg og råte inne i bruksenheten.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. (§ 33)

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens

vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

5.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4 Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold (§ 34)

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.4 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5 Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold (§ 35)

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.6 Fellesregler om omfanget av erstatning (§ 36)

Ansvaret etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått. Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

5.7 Forsikring

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.8 Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. Mislighold

6.1 Pålegg om salg av seksjonen (§ 38)

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende.

Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11- 20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven§ 38.

6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse § 39)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. Årsmøtet

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern (§ 40)

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2 Ordinært årsmøte (§ 41)

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3 Ekstraordinært årsmøte (§ 42)

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4 Innkalling til årsmøte (§ 43)

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5 Saker årsmøtet skal behandle (§ 44)

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,

c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6 Saker årsmøtet kan behandle (§ 45)

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7 Hvem som kan delta på årsmøtet (§ 46)

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8 Ledelse av årsmøtet (§ 47)

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9 Inhabilitet (§ 48)

Ingen kan delta i en avstemning om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående,

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet,

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser,

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet (§ 49)

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak (§ 50)

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere (§ 51)

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,

b) oppløsning av sameiet,

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet (§ 52)

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14 Protokoll fra årsmøtet (§ 53)

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. Styret

8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning (§ 54)

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha:

- en leder
- inntil 4 styremedlemmer
- inntil 2 varamedlemmer

8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag (§ 55)

Årsmøtet skal velge styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

- styreleder velges særskilt for én periode av gangen, med en varighet på ett år.
- styremedlemmer velges med en varighet på to år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet.
- varamedlemmer velges med en varighet på ett år.

Kun myndige fysiske personer kan velges som styremedlemmer.

Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene etter endt styreperiode.

Dersom særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal gis et rimelig forhåndsvarsel ved slik fratredelse. Årsmøtet kan med alminnelig flertall beslutte at et styremedlem skal fratre.

8.3 Styremøter (§ 56)

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som

eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4 Styrets oppgaver (§ 57)

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern. (§ 58)

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6 Inhabilitet (§ 59)

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar (§ 60)

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

8.8 Signatur

Tre av sameiets styremedlemmer signerer sameiet.

9. Forretningsfører

9.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører (§ 61)

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2 Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett (§ 62)

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3 Inhabilitet (§ 63)

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. Regnskap og revisjon

10.1 Plikt til å føre regnskap (§ 64)

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2 Plikt til å ha revisor (§ 65)

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. Endring i vedtektene (§ 27)

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65.

13. Vedlegg

Vedlegg 1 - Bruksvedtekter for Furuåsen Boligsameie

(Vedtatt i ordinært sameiermøte 30. april 1996). Modifisert og lagt inn som vedlegg til vedtektene iht. i sameiermøte 10.04.2018

Den bruksretten som, iht. vedtektenes pkt. 2.4.3, er gitt eier av bruksenheten/seksjonen innebærer ikke at dette arealet eies av seksjonseier, men er kun en eksklusiv rett til å bruke og et definert område av fellesarealet foran, bak og på siden (endeseksjon) av seksjonen.

Utgangspunktet for avdeling av arealer med eksklusiv bruksrett er vist på kartskissen som ligger bakerst i dette vedlegget, og som alle har fått utdelt ved kjøp av seksjonen. Da kartskissen ikke inneholder eksakte mål, og i enkelte tilfeller ikke stemmer helt med terrenget, tilpasses arealene etter lokale forhold og naturlige avgrensninger. Ved tvist mellom om grenser mellom seksjonseiere, avgjøres saken i samarbeid med styret. Styret vil ta en endelig beslutning.

Hvis en seksjonseier tilegner seg mer areal enn angitt, kan styret endre arealet tilbake til det opprinnelige. Usikkerhet om grenser mot fellesareal avgjøres av styret. Dette gjelder spesielt grenser mot veier, hvor krav til sikkerhet langs veien for voksne og barn, kombinert med framkommelighet for kjøretøyer i forbindelse med utrykning, renovasjon, snørydding mm, medfører at gjerder og beplantinger må være trukket tilstrekkelig tilbake fra kjørebanen.

Det skal være minimum en 30 cm veiskulder på hver side av veien. På strekninger med bod-rekker langs veien, skal disse danne en naturlig linje for gjerder og beplantinger.

Styret kan kreve at disse trekkes disse så langt tilbake fra veikant som man finner nødvending av hensyn til framkommelighet og sikkerhet.

Sameiet, ved styret, forbeholder seg retten til endring i bruksvedtektene ved funksjonsendring i sameiet, f.eks. stier, veier og lekearealer.

De seksjoner som har fått tildelt arealer med eksklusiv bruksrett som innbefatter lysmaster og kumlokk, må sørge for at vedlikehold og tilgang er mulig.

De seksjoner som har fått tildelt arealer avgrenset mot stier/trapper må sørge for at bredden avsatt til stier/trapper ikke blir til mindre enn 1.5 meter.

Seksjonseierne i de naturlig sammenhengende rekkene i områdene må samarbeide om bl.a. gjerder og beplantninger, slik at det gir et estetisk helhetsinntrykk som ikke reduserer sameiernes felles verdier.

Styret kan pålegge seksjonseiere å fjerne, eller bytte ut, gjerder, beplantninger, skillevegger og andre grenseskiller som ikke er vedlikeholdt, virker forfallent, eller på annen måte ødelegger det estetiske helhetsinntrykket - og dermed reduserer eiernes og sameiets verdier.

Vedlegg 2 - Eksklusiv bruksrett

Definisjon og mål for fastsetting av eksklusiv bruksrett ved seksjonene

Seksjon 1-4

Eksklusiv bruksrett av terrasse over garasjeanlegg inntegnet på skisse. På fremsiden av seksjonene er det vedlagt skisse som er gjeldende mot asfaltert vei. Seksjon 4 disponerer areal i skråning med naturlig avgrensning mot sti/trapp.

Seksjon 5-8

Eksklusiv bruksrett av terrasse over garasjeanlegg inntegnet på skisse. På fremsiden av seksjonene er det vedlagt skisse som er gjeldende mot asfaltert vei. Seksjon 8 har eksklusiv bruksrett på halvparten av trekanten på flaten foran mellom seksjon 8 og 9. Seksjon 8 har eksklusiv bruksrett på areal i skråning mellom seksjon 8 og 9.

Seksjon 9-11

Eksklusiv bruksrett av terrasse over garasjeanlegg inntegnet på skisse. På fremsiden av seksjonene er det vedlagt skisse som er gjeldende mot asfaltert vei. Seksjon 9 har eksklusiv bruksrett på halvparten av trekanten på flaten foran mellom seksjon 8 og 9. Seksjon 11 har eksklusiv bruksrett på areal på flate og skråning, avgrenset ved sti/trapp.

Seksjon 12-13

Eksklusiv bruksrett for seksjon 12 er naturlig begrenset av vei. På baksiden avgrenset mot gjerde på fjell, samt midtdeling mot seksjon 55 (se skisse). Eksklusiv bruksrett for seksjon 13 er naturlig begrenset av vei, dog avgrenset mot sti. På baksiden avgrenset mot gjerde på fjell. Mellom seksjonene gjelder vedlagte skisse.

Seksjon 14-18

Eksklusiv bruksrett av terreng bak seksjon avgrenses etter naturlig fall i terreng mot skog. Mellom seksjonene gjelder vedlagte skisse. På fremsiden avgrenset mot vei og vedlagt skisse.

Seksjon 19-24

Eksklusiv bruksrett av terreng bak seksjon avgrenses naturlig av skrent. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. På fremsiden avgrenset mot vei (vedlagt skisse). Seksjon 19 har eksklusiv bruksrett på siden naturlig avgrenset i skråning. Seksjon 24 har eksklusiv bruksrett på side avgrenset mot topp av skrent mot lekeplass og vie. Vedlagt skisse gjelder.

Seksjon 25-29

Eksklusiv bruksrett av terreng bak seksjon avgrenses etter naturlig fall i terrenget mot skog. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. På fremsiden avgrenset mot vei (se vedlagt skisse).

Seksjon 30-31

Eksklusiv bruksrett av areal bak seksjon avgrenses naturlig etter sameiets tomtegrense. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. På fremsiden avgrenset mot vei og vedlagt skisse.

Seksjon 32-33

Eksklusiv bruksrett av areal bak seksjon avgrenses naturlig mot fjell. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. På fremsiden avgrenset mot sti (vedlagt skisse). Seksjon 32 har eksklusiv bruksrett for areal på side avgrenset av sameiets tomtegrense. Hindring av naturlig ferdsel på sti må unngås. Seksjon 33 har eksklusiv bruksrett for areal på side naturlig avgrenset av vei.

Seksjon 32-36

Eksklusiv bruksrett av areal på fremsiden avgrenses mot vei. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. Seksjon 34 har eksklusiv bruksrett for areal 5.5 meter fra innervegg under veranda ut mot lekeplass trukket ut mot vei. I tillegg har seksjonen arealet på side naturlig avgrenset av vei. Seksjon 35 og 36 har eksklusiv bruksrett på bakside naturlig avgrenset mot gjerde. Mellom seksjon 36 og 37 gjelder en naturlig midtdeling.

Seksjon 37-42

Eksklusiv bruksrett for areal på fremsiden avgrenses mot vei. Mellom seksjonene gjelder vedlagte skisse. Seksjonene har eksklusiv bruksrett på bakside naturlig avgrenset mot gjerde. Seksjon 42 har eksklusiv bruksrett 10.5 meter fra innervegg under veranda ned mot fellesareal. Mellom seksjon 36 og 37 gjelder naturlig midtdeling. Mellom seksjon 42 og 43 avgrenses deling av eksisterende sti.

Seksjon 43-46

Eksklusiv bruksrett for areal på fremsiden avgrenses mot stikkvei. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. Seksjonene har eksklusiv bruksrett på baksiden ned mot fellesarealet avgrenset til 9 meter fra verandadør. Mellom seksjon 43 og 42 avgrenses deling av eksisterende sti. Mellom seksjon 46 og 47 avgrenses arealet etter midtdeling.

Seksjon 47-50

Eksklusiv bruksrett for areal på fremsiden avgrenses mot vei. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. Seksjonene har eksklusiv bruksrett på bakside avgrenset etter skisse. Areal mellom rekke 47-50 og 51-55 som ikke er definert deles etter midtdeling prinsippet. Seksjon 50 avgrenses på nordsiden av vei. Mellom seksjon 47 og 46 avgrenses arealet etter midtdeling.

Seksjon 51-55

Eksklusiv bruksrett for areal på fremsiden avgrenses mot vei. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. Seksjonene har bruksrett på bakside avgrenset etter skisse. Areal mellom rekke 51-55 og 47-50 som ikke er definert deles etter midtlinje prinsippet. Seksjon 51 avgrenses på nordsiden av vei. Seksjon 55 har eksklusiv bruksrett mot seksjon 12 etter midtdeling (se skisse).

Seksjon 56-62

Eksklusiv bruksrett for areal på fremsiden avgrenses mot vei. Mellom seksjonene gjelder vedlagt skisse. Seksjonene har eksklusiv bruksrett på bakside avgrenset naturlig av skråning ned mot vei eller gjerde. Seksjon 62 avgrenses på nordsiden av linje grukket på skisse fra hjørne mot lekeplass parallelt mot tomtegrense. Seksjon 56 avgrenses naturlig av vei.

Vedlegg 3 - Retningslinjer bygningsmessige tiltak på egen bruksenhet og areal med eksklusiv disposisjonsrett / bruksrett i Furuåsen Boligsameie

Byggevedtekter utarbeidet for Furuåsen BS mai 2012

Lagt inn som vedlegg til vedtektene iht. i sameiermøte 10.04.2018

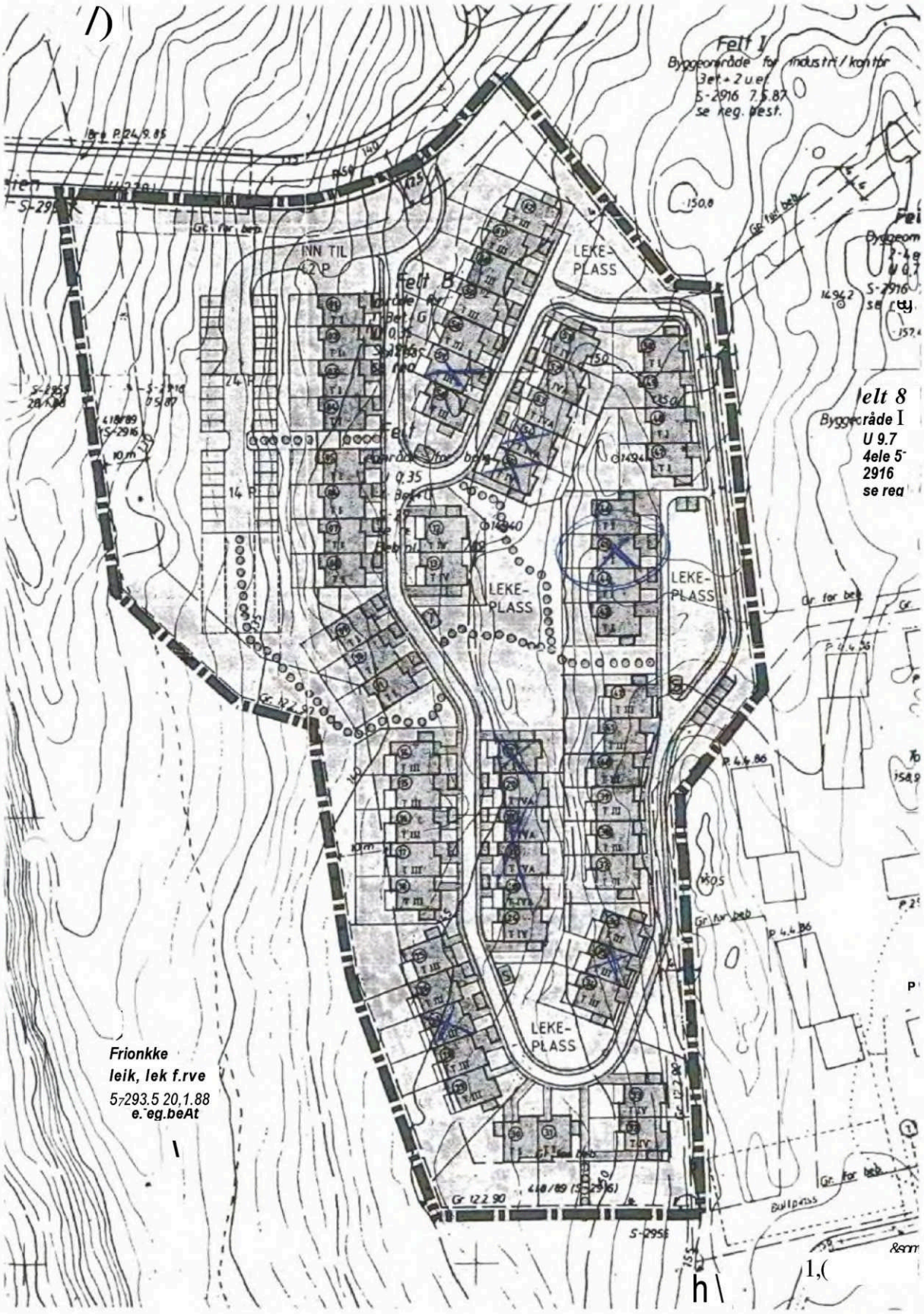
Ved planer om bygningsmessige arbeider på sameiets seksjoner skal det sendes inn skriftlig søknad til styret. Søknaden må godkjennes av styret før oppstart. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at tiltaket tilfredsstiller krav i gjeldende lover og forskrifter. Skader som oppstår på eksisterende bygningsmasse eller tilbygg som følge av feil, mangler eller dårlig utførelse, som ikke dekkes av forsikringen, dekkes ikke av sameiet. Den enkelte seksjonseier må derfor selv dekke kostnadene for utbedring av eventuelle skadene. Krav til dokumentasjon i søknaden:

a) Enkel søknad med kort redegjørelse for tiltakets art, størrelse og utforming.
b) Situasjonsplan, der tiltaket er tegnet inn på utsnitt av reguleringskartverket i målestokk 1:1000 eller 1:500. Utskrift av kartet kan fås ved henvendelse til styret. Situasjonsplanen skal vise tiltaket nøyaktig inntegnet, markert med farge, påført utvendige mål, samt avstand til nabo.
c) Tegninger (planer og fasader) i målestokk 1:100. Plan- og fasadetegningene skal vise hele seksjonen. Foto av tilsvarende tiltak på andre seksjoner kan i enkelte tilfeller erstatte tegninger. Tegningene skal signeres med OK, eller SETT av naboer til tiltaket. Naboer kan sende kommentarer eller klager til styret.

Ved vurdering av søknaden vektlegger styret tiltakets plassering, størrelse, utforming og naboers kommentarer.

Plan- og bygningsloven omhandler hvilke tiltak som er fritatt fra offentlig søknadsplikt. For tiltak ut over dette har den enkelte seksjonseier ansvar for å sende inn søknad om tillatelse til Plan- og bygningsetaten.

Vedlegg 4 - Kartskisse i Furuåsen Boligsameie



Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Forus Trelast AS
Konkursbo V. Per Sekse
Vågsgt.33
4300 Sandnes

Aarstad,Geir M
Haugabergstien 8.

4033 FORUS

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	940026991	95/51660

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anders Sundt	17. august 1995

Arbeidssted : 180/0523 Klemetsrud felt BF rekke 1-4.m Fl.
Byggherre : Forus Trelast AS, postboks 95, 4030 HINNA
Arbeidets art: NYBYGG, BOLIG

BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse.
på følgende hus. 1-4. Husgr.5-8 (hus 5) Husgr. 9-11 (hus10)12-13.(hus 12) husgr. 25-29 (hus 28)

1. Dør til terrassen må holdes avlåst inntil rekkverket er montert - gjelder husgr. 1-4 og 5-8.
2. Forskriftsmessige husnummerskilt oppsettes på husene og henvisningsskilt ved innkjøringen til feltet.
3. Det forutsettes at parkeringen kan foretaes i parkeringskjelleren.
4. Støvplage fra adkomstveien må dempes, f.eks. salting eller mer støvfrie masser.
5. Det må omgående oppsettes beskyttelse mot alle stup og fjell-skjæringer,samt at lekeplassene inngjerdes.
6. Utomhusanlegget taes som egen besiktigelse når anlegget er ferdig.
7. Det foregår omfattende byggeaktivitet på feltet, entreprenør ved ansvarshavende har et særlig ansvar for at de sikkerhetsmessige tiltak blir ivaretatt.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 00.00.00.
Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

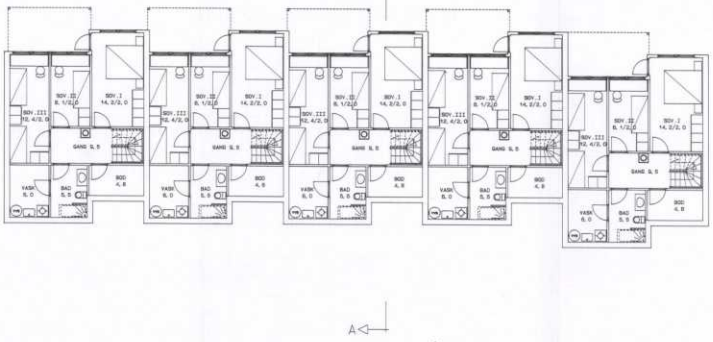
(mangler):

8. Ferdigbesiktigelse avholdes senere.

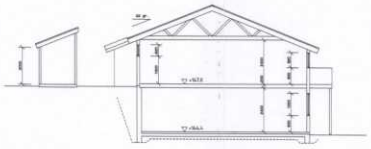
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

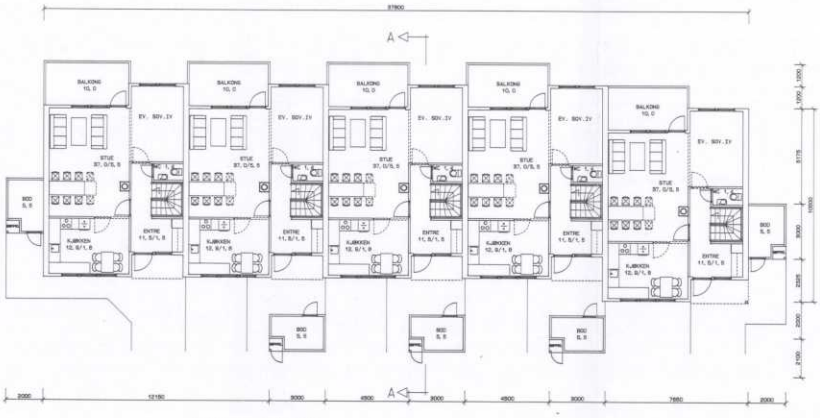
Anders Sundt
Avd.ing.II



PLAN U. ETASJE



SNITT A-A



PLAN 1. ETASJE

PROSJEKT
KLEMETSRUD
FELT BF
OSLO KOMMUNE

REKKE 25-29
PLANER & SNITT

MÅL 1 : 100
DATO 10.05.94
TEGN. NR KLE- 701

ARKITEKTKONTORET
HAALAND
Frysjaveien 19, 0949 OSLO
TLF. 22 46 80 62

FORUS TRELAST AS
Grønnsvn. 74, 4080 HINNA
TLF. 51 69 30 00

Mortensrudveien 90

Nabolaget Mortensrud/Loftsrud - vurdert av 169 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Mortensrud skole (1-7 kl.) 364 elever, 20 klasser	5 min 0.3 km
Stenbråten skole (1-7 kl.) 485 elever, 23 klasser	9 min 0.8 km
Lofsrud skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	7 min 0.4 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	5 min 3.4 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	9 min 6.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Stenbråten Linje 73, 73X	4 min 0.3 km
Mortensrud Linje 2, 3	9 min 0.7 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	4 min 2.2 km
Ljabru Linje 13, 19	5 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 11.4 km

BARNEHAGER

Rudshøgda Kanvas-naturbarnehage (0.. 49 barn	3 min 0.2 km
Bjørnebo barnehage (0-5 år) 69 barn	6 min 0.5 km
Eventyrlia Fus barnehage (1-5 år) 71 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Mortensrud	8 min
Kiwi Mortensrud	9 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

Senter Syd Mortensrud	8 min
Vitusapotek Mortensrud	8 min
Mortensrud Vinmonopol	8 min

SPORT

Klemetsrudhallen	8 min
Mortensrud idrettsanlegg	9 min
Sport og Mosjon	8 min
Fitness24Seven Mortensrud Torg	9 min

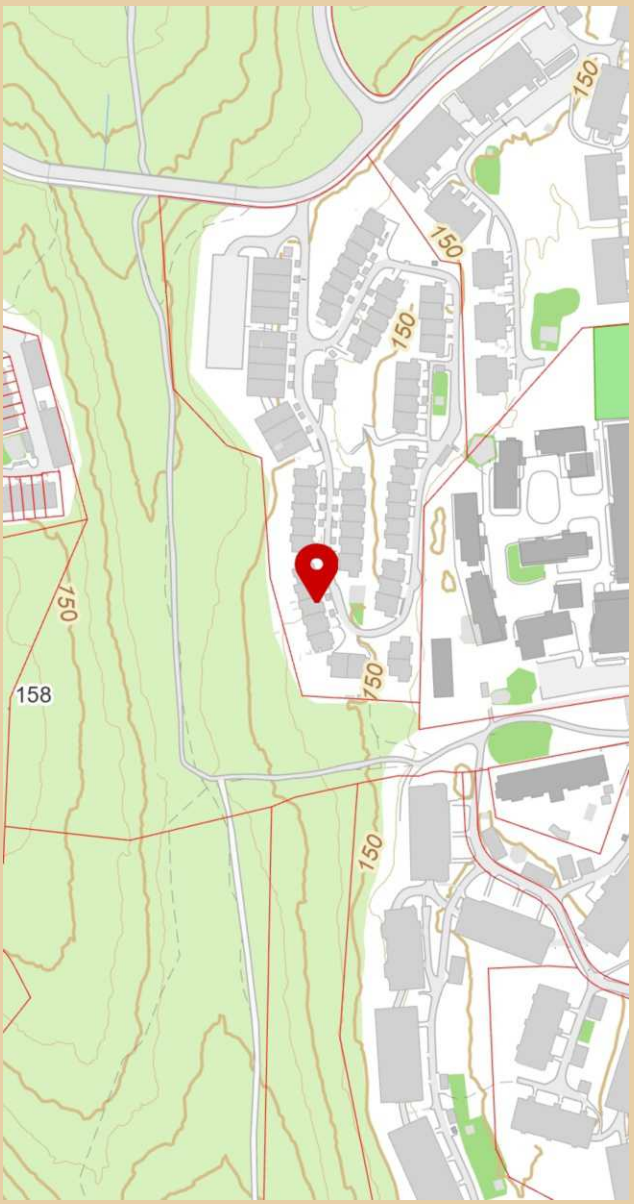
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Mortensrudveien 90, 1283 Oslo
Gnr. 180, Bnr. 533, Snr. 27, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125250245

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Ingerid Gude

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 473 11 325

E-post: ingerid.gude@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.
