PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

# NORDÅSSLØYFA 10

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart

Byg

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Nordåssløyfa 10, 1251 OSLO

OSLO kommune

gnr. 191, bnr. 103

Andelsnummer 285

**Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 103 m²**



**Befaringsdato:** 30.09.2025 **Rapportdato:** 11.10.2025 **Oppdragsnr.:** 21229-25389 **Referansenummer:** ZS6776

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

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# Taksator AS

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

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

**Rapportansvarlig**



Tony André Andersen

taa@taksator.no

476 56 595

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående 3-roms andelsleilighet med balkong og terrasse, i 4. etasje i en boligblokk fra 1983 i Vestskrenten borettslag. Boligen er beliggende på Holmlia, bydel Søndre Nordstrand i Oslo.

Oppvarming med radiatorer.
Gulvvarme (kabler) på bad.
Varmt forbruksvann fra fjernvarmeanlegg.
Mekanisk ventilasjon.

Kjøkken med eldre innredning fra ukjent årstall.
Kjøkkenet har noe forventet bruksslitasje, men holder gjennomgående god standard og er vedlikeholdt.
Innredning med profilerte fronter og vitrinedører i heltre.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i kompositt/plast. Dobbel kum med avrenningsflate.
Lysstoffrør under overskap.
Fliser på vegg over benkeplatene.
Kjøkkenet har integrert platetopp (keramisk), stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Vaskeromnisje bak skyvedør i enden av kjøkkenet.
Nisjen er utstyrt med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og tilgang til fordelerskap.
Det anbefales å installere komfyrvakt kjøkkenet og waterguard på både kjøkkenet og vaskesonen.

Baderom fra ukjent årstall.
Baderommet er slått sammen med originalt toalettrom.
Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på oppussingen.
Baderomsdelen har gulvmontert servantinnredning med nedfelt servant i glassplate. Speilskap med spotter over servanten.
Veggmontert toalett med innebygd sisterne. Innfliset boblebadekar. Dusjsone med frostede glassdører på hver side, sluk i sone og dusjutstyr.
Toalettromsdelen har gulvmontert servantinnredning med servantbolle over glassplate. Sepil og lysarmatur på vegg over servanten. Veggmontert toalett med innfliset sisterne. Tilgang til dusjsone.

Utgang fra stuen til en sydvestvendt terrasse med bod på enden.
Fra kjøkkenet er det utgang til en nordøstvendt balkong.

Leiligheten disponerer en ekstern bod på samme etasjeplan og en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

**Gjennomgående 3-roms leilighet**

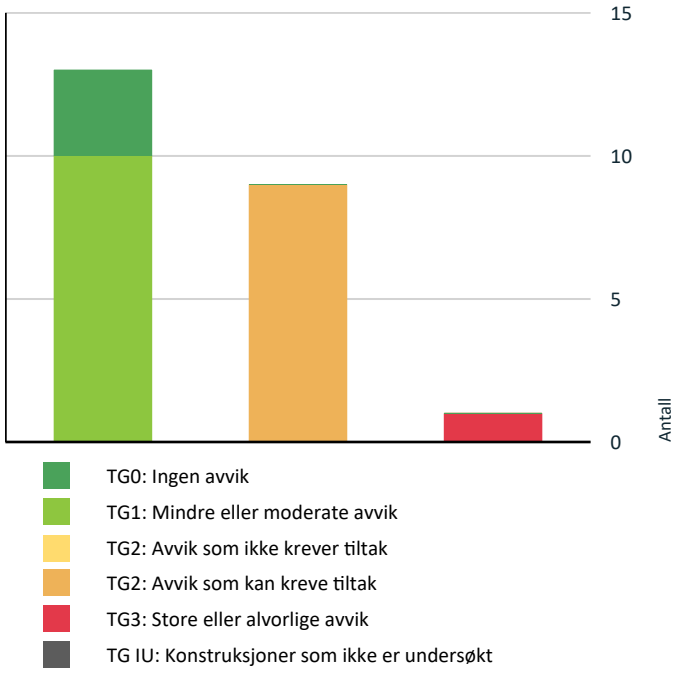
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Dagens planløsning og rombruk er sett opp mot de byggemeldte og godkjente tegningene datert 12.11.1981.
Leiligheten er originalt bygget som en 4-roms leilighet og følgende avviker:
- Det tredje soverommet, innenfor stuen, er fjernet. Deler av dette arealet er omgjort til en walk-in garderobe, og resterende areal er tillagt stuen.
- Originalt toalettrom og bad er slått sammen til ett rom.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

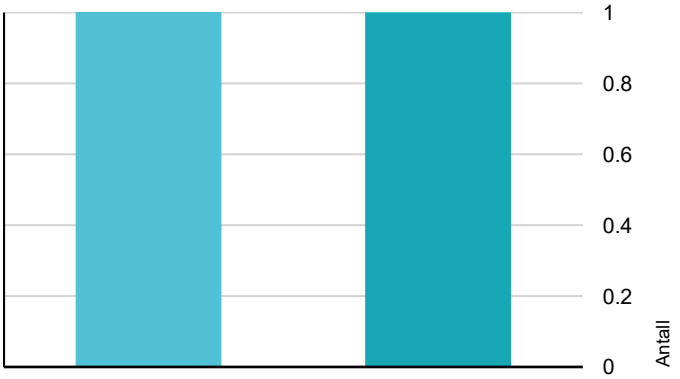
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

Selgers egenerklæring var ikke ferdigstilt på tidspunktet for signering av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten hensyn til opplysninger som senere kan fremkomme i egenerklæringen. Det kan oppstå avvik mellom denne rapporten og selgers egenerklæring. Egenerklæringen er et selvstendig dokument som selger plikter å fylle ut, og ansvaret for innholdet i egenerklæringen ligger hos selger og megler.

## Oppsummering av avvik

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

### Gjennomgående 3-roms leilighet

**TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |

**TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **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 > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## GJENNOMGÅENDE 3-ROMS LEILIGHET



**Byggeår**
1983

**Kommentar**
Det ble gitt brukstillatelse 19.08.1983.

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1983.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

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

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

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

**Konsekvens/tiltak**
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon, men utskifting må påregnes på sikt.



### TG 2 Dører

Laminert, brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB35) fra 1983.

Skyvedør fra stue ut til terrasse med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2003.

# Tilstandsrapport

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

———

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellige type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringen.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justeringer med jevne mellomrom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det påpekes værslitte karmer og sprekker i treverket i skyvedøren, samt at dørene 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**
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon, men det bør utføres vedlikehold på skyvedøren og utskiftning må påregnes på sikt.



## TG 1 Balkongdør

Balkongdør fra kjøkken med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2024.

———

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

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

———

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til sydvestvendt terrasse i betongkonstruksjoner.
Teppe over betongdekke.
Blomsterkasse i betong som rekkverk.
Det er montert markise, terrassevarmer og lysarmatur på vegg.
Bod oppført i trekonstruksjoner på enden av balkongen.

Utgang fra kjøkkenet til nordøstvendt balkong i betongkonstruksjoner.
Betongdekke.
Rekkverk i malt trevirke med liggende spiler. Rekkverkshøyden er målt til ca. 91 cm. Dette er under dagens krav.

Da blokken ble bygget var det godkjent løsning å bruke blomsterkasse som rekkverk:
Når høydeforskjellen til underliggende terreng eller terrasse er mindre enn 3,0 m, kan man benytte annen forsvarlig sikring enn rekkverk, for eksempel fastmontert blomsterkasse. Overkanten av kassa må være minst 0,6 m over gulvet. Fri åpning under kassa må være høyst 100 mm. Summen av høyden over gulvet og dybden på kassa (h + d) må være minst 1,4 m.

# Tilstandsrapport

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

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

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

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.

### Andre utvendige forhold

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

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i betong med belegg.
Ellers malte flater i fellesarealer.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Boligblokk oppført i 1983 etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

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

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

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG 2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagte gulv på toalettdel og dusjsone på bad, ellers skipsgulv på bad.
Flislagt gulv i entré og gang.
1-stavs parkett på kjøkken, 3-stavs parkett på soverom og bod, samt parkett i walk-in garderoberom.
Heltre gulv i stue.

Gulvvarme på bad.

# Tilstandsrapport

---

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Malt panel i entré og gang.
Tapet på kjøkken.
Ellers malt tapet i øvrige rom.

---

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater på soverom og i bod.
Ellers panel i øvrige rom.

Downlights på i entré, gang, stue, kjøkken, bad og walk-in garderoberom.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,35 m.

---

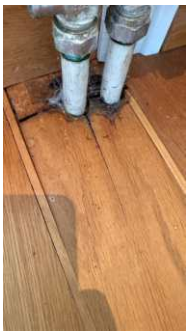
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har generelt normal, forventet bruksslitasje. Det påpekes en del hakk og riper, spesielt på soverom, samt større slitasje på stue. Noe tidligere fukt rundt radiatorrør (tørt på befaring).
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 som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.





## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

---

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

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

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

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:
– Skjevhet under 15 mm tilsvarer 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.

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved nivellering av gulv ble det målt en høydeforskjell på 35 mm igjennom stuen.

Det er ikke uvanlig ved cellekonstruksjoner at det er noe nedbøyning i etasjeskillet. Laveste punkt er som regel midt på gulvet.

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

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet.
Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 0 Radon

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

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

## TG 1 Innvendige dører

Frostet glassdører mellom bad og kjøkken og mellom bad og walk-in garderoberom.
Foliert dør med profilert utførelse mellom bad og gang.
Ellers fabrikklakkerte skyvedører i profilert utførelse.

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

Det påpekes noe litt svell i dørbladet mellom bad og gang. Ellers normal, forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.





## TG 1 Andre innvendige forhold

Entré/gang: Skyvedørsgarderobe med fronter i heltre og speil.

Soverom 1: Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

Walk-in gaderoberom: Skyvedørsgarderobe med glatte folierte fronter.

Innvendig bod: Garderobeløsning.

Ingen avvik registrert ut over normal, forventet bruksslitasje.

# Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

#### Generell

Baderom fra ukjent årstall.

Originalt ble leiligheten bygget med et toalettrom og et bad. Rommene er i senere tid slått sammen gjennomgang via dusjsone.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

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.

———

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

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





### 4. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Panel i himling med downlights.

Flissatte veggflater.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist sprukne fliser samt riss og sprekker i flisfuger.

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

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
• Fuger bør skiftes ut.





## 4. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagte gulv på toalettdel og dusjsone på bad, ellers skipsgulv.
Termostatstyrte varmekabler.

**Vurdering av avvik:**
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er laget oppkanter inn til dusjsonen som gjør at lekkasjevann kan blir stående på gulvet.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring.
Det er ingen synlig membran 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 avvik:

Det var ikke mulig å se membran ved inspeksjon av sluk ved befaring. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging. Det er derfor heller ikke mulig å verifisere bruk av tettesjikt/membran på baderommet.
Halvparten av forventet brukstid for sluk og evt. membran/tettesjikt er passert.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.
Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

# Tilstandsrapport



## 4. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsdel:
Gulvmontert servantinnredning med nedfelt servant i glassplate.
Speilskap med spotter over servanten.
Veggmontert toalett med innebygd sisterne.
Innfliset boblebadekar.
Dusjsone med frostede glassdører på hver side, sluk i sone og dusjutstyr.

Toalettrom:
Gulvmontert servantinnredning med servantbolle over glassplate.
Sepil og lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett med innfliset sisterne.
Tilgang til dusjsone.

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterne.

Det mangler lekkasjespalte fra innebygget sisterne på begge toalettene.
Det er også påvist hakk i den ene glassplaten ved servanten.

**Konsekvens/tiltak**
• Dersom tiltaket ikke utbedres er det fare for at en lekkasje ikke oppdages og blir mer omfattende enn nødvendig.

Det bør etableres lekkasjespalter ved gulv under toalettene der det er innebygd sisterne, for å synliggjøre eventuell lekkasjevann og redusere risikoen for skjulte fuktskader.
Glassplate bør utbedres.



## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil til felles luftekanal, samt spalteåpninger mellom terskler og dørblader.

# Tilstandsrapport

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

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

## 4. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.



## KJØKKEN

## 4. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med eldre innredning fra ukjent årstall.
Kjøkkenet har noe forventet bruksslitasje, men holder gjennomgående god standard og er vedlikeholdt.
Innredning med profilerte fronter og vitrinedører i heltre.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i kompositt/plast. Dobbel kum med avrenningsflate.
Lysstoffrør under overskap.
Fliser på vegg over benkeplatene.
Kjøkkenet har integrert platetopp (keramisk), stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

———

I enden av kjøkkenet er det en vaskeromnisje bak skyvedør.
Nisjen er utstyrt med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og tilgang til fordelerskap.
Vegghengte hyller.

———

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

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

Det påpekes slitt fug rundt platetopp og merker/slitasje i kum.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

# Tilstandsrapport







## 4. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Avtrekket på kjøkkenet går via kjøkkenventilatoren ut til felles mekanisk anlegg.

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

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Hovedsakelig vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er plassert i fordelerskap i vegg mellom bad og vaskenisje. Adkomst via luke i vaskenisjen.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).
Interne stoppekraner antas å være i fordelerskap.

Fordelerskapet er ikke inspisert på befaring grunnet tilgang.

———

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

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

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

Det er ikke benyttet plugging eller mansjetter i overgang mellom vannrør og varerør/ytterrør på kjøkken.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Påpekte avvik kan medføre skader på konstruksjoner ved en eventuell lekkasje, og det anbefales derfor å få montert tettemuffer.





## TG 1 Avløpsrør

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

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

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har felles mekanisk avtrekk.

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.

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

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Radiatorer og varmt forbruksvann fra fjernvarmeanlegg.

———

Radiatorer og varmtvann med tilhørende røranlegg er borettslagets ansvar og er ikke vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst om.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i felles gang.
4 skrusikringer og 2 automatsikringer og jordfeilbryter.
32 AMP hovedsikring og jordfeilbrytere.

Selvavlesende strømmåler i samme tavle.

# Tilstandsrapport

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.

———

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

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

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

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

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

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

**Spørsmål til eier**

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent**

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ukjent**

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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Ukjent**

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

**Generelt om anlegget**

6. 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**

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

**Inntak og sikringsskap**

8. 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**

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

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Det påpekes at to dimmerbrytere mangler deksel.**

# Tilstandsrapport

**Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på elektriske arbeider under nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).**
**Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer på arbeider som er gjort før eiers botid, og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.**
**Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg, eller om det kan foreligge feil ved anlegget.**

**På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG 2.**
**Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.**

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

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

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

**Generell kommentar**

I henhold til NS 3600:2018, tillegg B, skal eldre anlegg uten dokumentert oppgradering vurderes med bakgrunn i alder, utforming og sikkerhetsmessige forhold. Skrusikringer og begrenset antall kurser gir økt risiko for overbelastning og begrenser muligheten for tilkobling av moderne elektrisk utstyr.

Det anbefales å engasjere autorisert elektroinstallatør for:
Gjennomgang og vurdering av anleggets tilstand.
Oppgradering til automatsikringer.
Etablering av tilstrekkelig antall kurser.
Eventuell utskifting av inntakssikringer og overspenningsvern.

Oppgradering vil kunne gi økt sikkerhet, kapasitet og funksjonalitet i henhold til dagens standarder og behov.

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

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**









## TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

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

Felles brannvarslingssystem med sensor i leilighetene er installert.

Det er montert røykvarslere og fremvist brannslukkingsapparat.

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

———

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

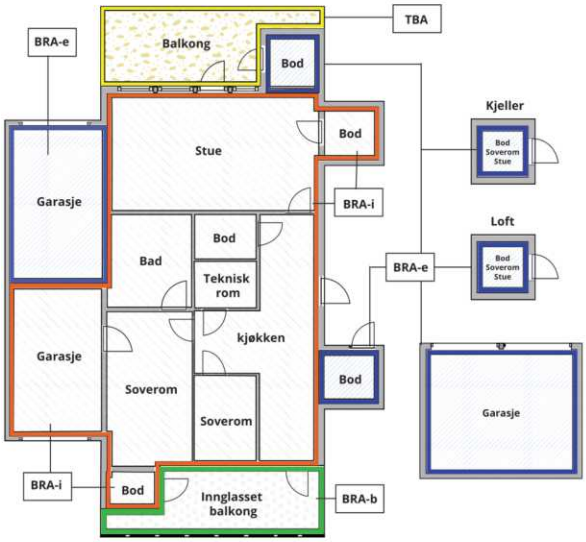
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Gjennomgående 3-roms leilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 4. etasje | 103 | 4 | | 107 | 20 |
| **SUM** | **103** | **4** | | | **20** |
| **SUM BRA** | **107** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 4. etasje | Entré, gang, kjøkken, spisestue, stue, bad, vaskeromnisje, 2 soverom, walk-in garderobe, bod | Ekstern bod, bod balkong | |

**Kommentar**

4. etasje:
Entré, gang, kjøkken, spisestue, stue, bad, vaskeromnisje, 2 soverom, walk-in garderobe og bod.

Utgang fra stuen til sydvestvendt terrasse målt til 12 m².
Bod på enden i trekonstruksjoner målt til 2,2 m².

Utgang fra kjøkkenet til nordøstvendt balkong målt til 8,3 m².

Ekstern bod på samme etasjeplan målt til 1,56 m². Boden er merket med nr. 4013.

Kjeller:
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Himlingshøyde:
Takhøyden ble i stuen målt til ca. 2,35 m.

_____

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

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

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

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

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

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

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Dagens planløsning og rombruk er sett opp mot de byggemeldte og godkjente tegningene datert 12.11.1981.
Leiligheten er originalt bygget som en 4-roms leilighet og følgende avviker:
- Det tredje soverommet, innenfor stuen, er fjernet. Deler av dette arealet er omgjort til en walk-in garderobe, og resterende areal er tillagt stuen.
- Originalt toalettrom og bad er slått sammen til ett rom.

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Gjennomgående 3-roms leilighet** | 99 | 0 |

### Kommentar

| | |
|---|---|
| Gjennomgående 3-roms leilighet | 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. |

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 30.9.2025 | Tony André Andersen | Takstingeniør |
| | Espen Bård Johansen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 191 | 103 | | 0 | 87078.5 m² | Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. | Eiet |

**Adresse**
Nordåssløyfa 10

**Hjemmelshaver**
Vestskrenten Borettslag

**Kommentar**
Bolignummer (SSB): H0401.

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

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| 4013/Vestskrenten Borettslag | 848205052 | 4013 | Obos | Johansen Espen Bård |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
285

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Gjennomgående leilighet med både balkong og terrasse i Vestskrenten borettslag, beliggende på Holmlia, bydel Søndre Nordstrand i Oslo.
Boligen ligger i et etablert boligområdet med gangavstand til det meste.
Nærområdet byr på barne– og ungdomskole, barnehage, matbutikk, idretts– og svømmehall i umiddelbar nærhet.
Holmlia senter med togstasjon og et stort utvalg av butikker samt vinmonopol, bibliotek, frisør, café og legesenter er i gangavstand, likeså Holmlia kirke.
Fra Hauketo går Flybusekspressen til Gardermoen.

### Om tomten

Felles eiet tomt med tre teiger på totalt 87 078,5 m² iflg. Norges Eiendommer.
Eiendommen er småkupert og fullt opparbeidet med asfalterte stikk- og internveier, plen, bed, beplantning samt lekeapparater og sittegrupper.
Deler av tomten fremstår som naturtomt.

Garasjeanlegg og gjesteparkering i borettslaget.
Garasje/parkeringsplass følger leilighetene.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

### 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.

### Bebyggelse

Området består hovedsakelig av blokker og rekkehus samt næring.

Boligblokk oppført i 1983 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Det ble utstedt brukstillatelse på blokken 19.08.1983 og ferdigattest datert 12.06.1985.

Vestskrenten borettslag består av 300 boliger fordelt på fire blokker og 52 rekkehusbygg.
Innflytting skjedde i perioden 1983-1984.
Portalen Vibbo blir benyttet for informasjonsdeling og kommunikasjon: https://vibbo.no/vestskrenten/om

Forretningsfører opplyser om planlagte rehabiliteringsarbeider i både rekkehus og blokkene: flere rehabiliteringsprosjekter er planlagt de kommende årene. Kontakt styret for en oppdatert oversikt. En full rør-rehabilitering er meget sannsynlig i de kommende årene. Dette betyr også at evt. rehabilitering av bad i blokkene i privat regi frarådes før rehabiliteringen er satt i gang. Kontakt styret for oppdatert status.
Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak. For oversikt over utførte arbeider henvises det til styre samt årsmelding.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Gjensidige Forsikring ASA | 56859438 | | | |

**Kommentar**
Fellespolise for borettslaget. Andelseier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Ikke mottatt fra megler/eier. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført. | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | | Gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 11.10.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ZS6776

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Atrium |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 27250176 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Espen Bård Johansen | Unni Baggisdatter Johansen |

| Gateadresse |
| --- |
| Nordåssløyfa 10 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 1251 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2001

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 21

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Jbf

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250176

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Husker ikke navnet på firmaet men rørleggeren heter Truls Martinsen |
| Arbeid utført av | Truls Martinsen, mobil 93499770 |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | 2004 |

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 | Nei |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Styret har oversikt over dette |
| Arbeid utført av | Borettslaget |

Document reference: 27250176

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble oppdaget for noen år siden. Vi hadde kontroll i vår leilighet uten at de fant noe. Det var i de nedre etasjene

Document reference: 27250176

## 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: 27250176

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Espen Johansen | 73f873654e5b2fb15c30c7aae7409d0f32b50fa9 | 08.10.2025 15:13:07 UTC | Signer authenticated by One time code |

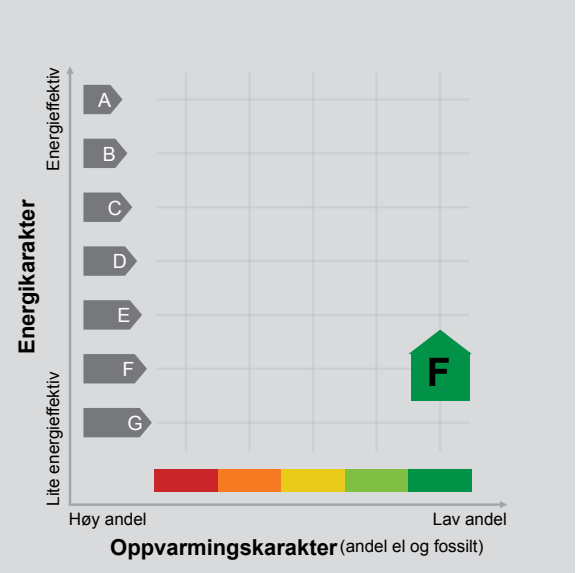
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Unni Baggisdatter Johansen | 98801a4c2a3c2d11981240 3ecdd588a78163eb13 | 08.10.2025 16:04:21 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 27250176

- 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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Nordåssløyfa 10 |
| Postnummer | 1251 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 191 |
| Bruksnummer | 103 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80885016 |
| Bruksenhetsnummer | H0401 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-177748 |
| Dato | 08.10.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Nordåssløyfa 10

Nabolaget Nordre Ås - vurdert av 160 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Rosenholm skole (1-7 kl.)<br>277 elever, 23 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| Lusetjern skole (1-7 kl.)<br>253 elever, 24 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Hallagerbakken skole (1-7 kl.)<br>328 elever, 19 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| Toppåsen skole (1-7 kl.)<br>283 elever, 18 klasser | 24 min<br>1.9 km |
| Holmlia skole (8-10 kl.)<br>346 elever, 21 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Bjørnholt videregående skole<br>900 elever | 10 min<br>5.5 km |
| Lambertseter videregående skole<br>825 elever, 30 klasser | 16 min<br>7.9 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Vestskrenten<br>Linje 19N, 79, 80E | 3 min<br>0.3 km |
| Holmlia stasjon<br>Linje L2, L2x | 18 min<br>1.4 km |
| Ljabru<br>Linje 13, 19 | 8 min<br>4.1 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 21 min<br>12.5 km |
| Oslo Gardermoen | 50 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Vestskrenten idrettsbarnehage (1-5...<br>84 barn | 3 min<br>0.2 km |
| Åstun barnehage (1-5 år)<br>46 barn | 9 min<br>0.7 km |
| Åsbråten barnehage (0-5 år)<br>51 barn | 11 min<br>0.8 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Bunnpris Holmlia | 7 min |
| Coop Prix Holmlia | 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

| | |
|---|---|
| Holmlia Kjøpesenter | 16 min |
| Apotek 1 Holmlia | 17 min |
| Holmlia Vinmonopol | 16 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Nordåssløyfa balløkke | 3 min |
| Åsbråten balløkke | 5 min |
| Holmlia Bad | 13 min |
| Lia Trening | 17 min |

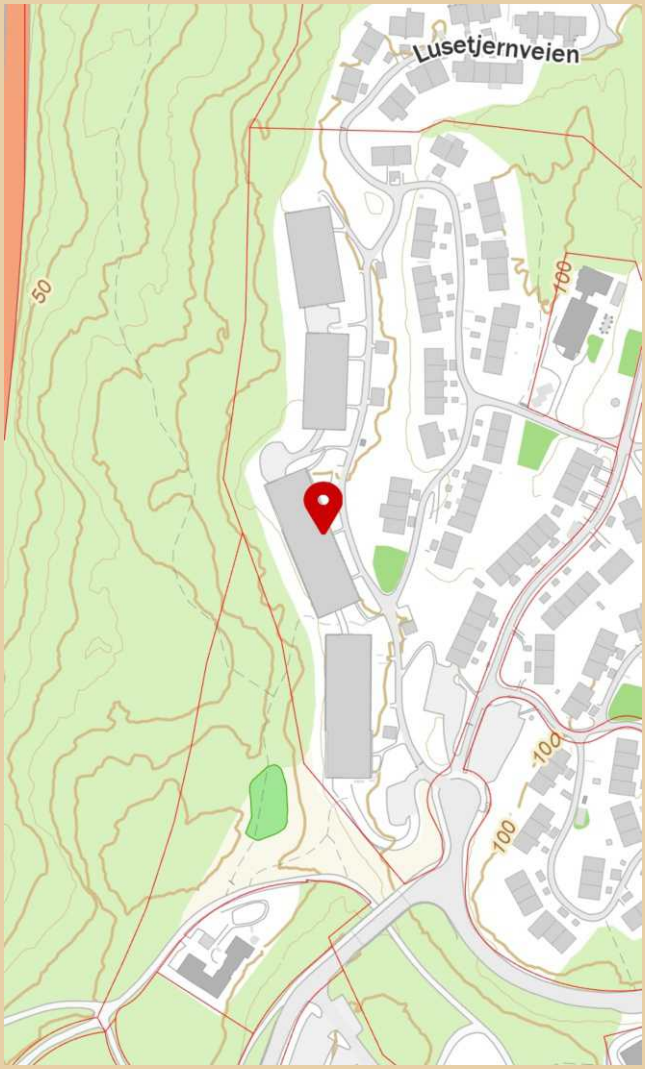
**Støynivået**
Lite støynivå 95/100

**Trygghet der barna ferdes**
Trygge 91/100

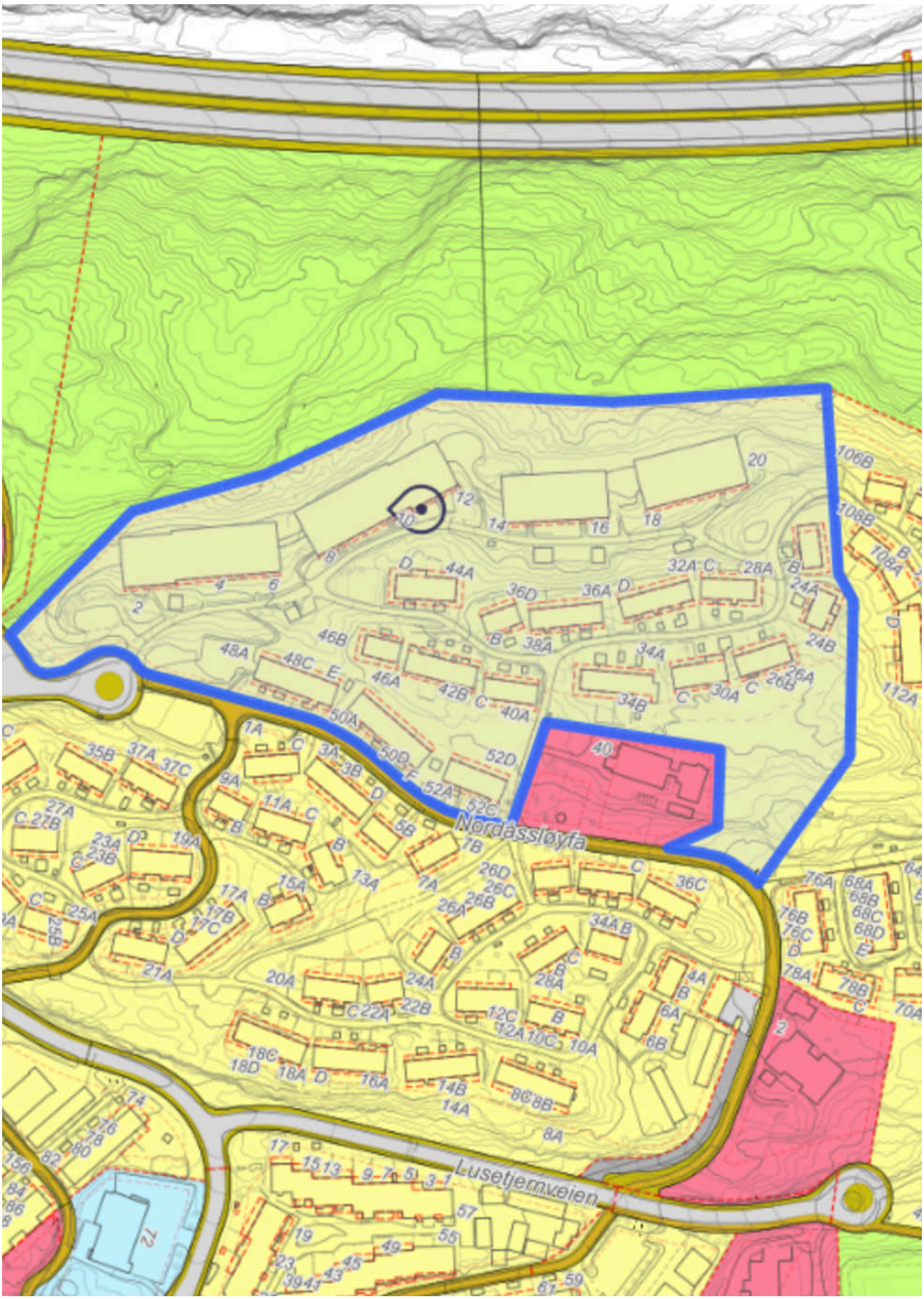
**Trafikk**
Lite trafikk 88/100

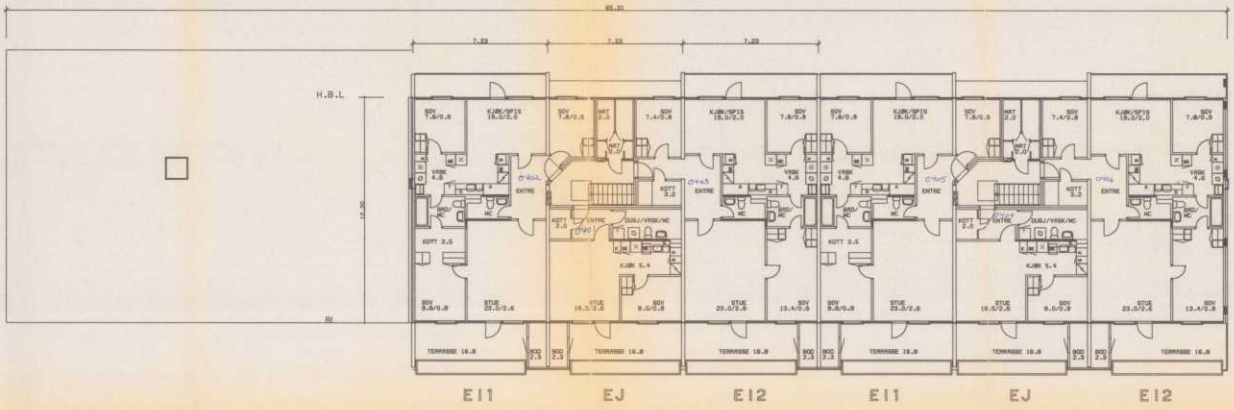
## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Tog
- Egen bil




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


Nordåssløyfa
Luseltjernveien




MOTTATT
12 NOV. 1981
14

| REV. | DATO | REV. OMFATTER | REV. AV | KONTR. |
|---|---|---|---|---|
| A | 28-8 | TERRASSER ENDRET | OJE | |

**SELVAAG-BYGG**

PROSJEKT: NORDRE AS-VEST

FELT | GÅRDS NR. | BRUKS NR.

TEGNING OMFATTER: PLAN 4. ETASJE

| MÅL | DATO | TEGNET AV | KONTROLL |
|---|---|---|---|
| 1:100 | 15/4-81 | A.T. | |

TIL BRUK FOR AUTOTROL I ARKIV: ACS 6A

PROSJEKT NR. 1433 | GRUPPE | TEGN. NR. A | B | REV. B | A

Sist oppdatert ved årsmøte 06.05.2024

# Husordensregler for Vestskrenten borettslag

## 1. Innledning

1.1.

Husordensreglene er vedtatt av generalforsamlingen og inneholder utfyllende bestemmelser til vedtektene for Vestskrenten borettslag. Husordensreglene er bindende for alle som bor i borettslaget, og alvorlige brudd på husordensreglene kan medføre pålegg om salg og krav om fravikelse, i samsvar med vedtektene pkt. 7, jf. lov om burettslag §§ 5-22 og 5-23.

1.2.

Andelseiernes/beboernes rettigheter og plikter fremgår først og fremst av vedtektene for Vestskrenten borettslag. Meldinger fra styret ved nyhetsbrev, oppslag eller Temasider og Nyheter på Vibbo, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Andelseier/beboer er ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen.

1.3.

Husordensreglene er vedtatt på ordinær generalforsamling den 14.05.2008, 02.06.2014, 11.05.2015, 06.05.2019, 11.05.2020 sist endret 10.05.2021.

1.4.

Henvendelser til styret angående husordensreglene skal skje skriftlig.

## 2. Generelle regler

2.1.

Vestskrenten borettslag er det største OBOS-tilknyttede borettslaget på Holmlia, med 300 boenheter fordelt på rekkehus og blokker. I borettslaget bor det mennesker med ulik bakgrunn og nasjonalitet, unge og gamle, enslige og familier. Alle som bor her ønsker å ha det hyggelig, både privat og i forhold til naboene. Når så mange mennesker bor sammen må alle vise hensyn og være villige til å tilpasse seg, slik at vi unngår unødvendige konflikter og uvennskap. For å få dette til er vi nødt til å ha visse regler som alle må forholde seg til.

2.2.

Dersom det skulle oppstå en konflikt, er det viktig å prøve å løse den på så lavt nivå som mulig. Det første steget er å snakke sammen. Dersom dette ikke går, kan saken bringes inn for styret, som etter å ha undersøkt saken, vil prøve å finne en løsning, enten ved megling eller på annen måte.

## 3. Helse, miljø og sikkerhet

3.1.

Vi ønsker alle å ha et godt og sikkert bomiljø. Derfor legger borettslaget stor vekt på helse, miljø og sikkerhet (HMS). Alle har et ansvar, både for sin egen bolig og for fellesarealene. Dersom noen blir oppmerksom på forhold som angår HMS som de ikke selv kan gjøre noe med, må de melde fra stil styret så snart som mulig, slik at eventuelle mangler kan rettes opp før noen eller noe blir skadet.

3.2.

Brannvern

3.2.1.

Alle boenheter skal være knyttet til felles brannvarslingsanlegg og i tillegg være utstyrt med ett brannslukningsapparat. Beboerne er ansvarlige for å sette seg inn i bruken av brannvarslere, se eget skriv og informasjon på Vibbo. Ved uaktsom bruk kan beboerne stå økonomisk ansvarlige (f.eks. ved ødelagt utstyr eller manglende kansellering av utrykning fra vaktselskap ved en falsk alarm). Beboerne er ansvarlige for regelmessig kontroll og nødvendig vedlikehold (f.eks. snu brannslukningsapparat ved behov og melde ifra til styret hvis brannvarslene oppfører seg utenom det vanlige).

3.2.2.

På grunn av brannfaren er følgende forbudt:

- Brenning av bål, herunder bråtebrann
- Bruk av trekullgrill på balkonger og terrasser
- Bruk av fyrverkerisaker, fakler eller lignende på/fra balkonger/terrasser eller vinduer
- Å oppbevare propan eller annen brennbar gass på loft eller i kjeller
- Å oppbevare motorsykler eller lignende kjøretøy drevet med forbrenningsmotor andre steder enn i garasjene eller på utendørs parkeringsplass
- Å nytte fellesgarasjene til lagerrom

3.2.3.

I hver boenhet er det tillatt å oppbevare inntil 2x11 kg propan. Gassflaskene skal oppbevares stående utendørs eller i godt ventilert rom over bakkenivå.

3.2.4.

I hver boenhet er det tillatt å oppbevare inntil 5 l ildsfarlig væske kl. A (bensin o.l.) I tillegg er det tillatt å oppbevare mindre mengder ildsfarlig væske kl. B og C. All ildsfarlig væske skal oppbevares i godkjent beholder.

3.2.5.

I garasjene er det ikke tillatt å oppbevare mer drivstoff enn det som går på kjøretøyets faste drivstofftank og godkjent reservekanne, som skal oppbevares i kjøretøyet.

3.2.6.

Andelseier/beboer er ansvarlig for at det elektriske anlegget i boligen, inklusivt sikringsskap, er i forskriftsmessig stand.

3.3.

Lekeplasser

3.3.1.

Sikkerheten på lekeplassene kontrolleres en gang årlig av autorisert lekeplassinspektør. I tillegg kontrolleres lekeplassene regelmessig av vaktmester.

3.3.2.

Alle må bidra til at lekeplassene forblir trygge, ved å melde fra om feil og mangler, og ved å hindre at hunder og katter forurenser sanden.

3.3.3.

Det er ikke tillatt å sette opp trampoliner eller andre lekeinstallasjoner på fellesområdene, utenom egen hage, uten etter skriftlig samtykke fra styret

3.4.

Blomsterkasser som henges på utsiden av balkonger og terrasser, skal være forsvarlig sikret. Balkongkassene henges på innsiden av balkongene i blokkene.

3.5.

Inngangsdørene i terrasseblokkene, samt låsbare garasjeporter, dører til felles kjellerrom, boder osv. skal alltid holdes låst.

## 4. Ro

4.1.

Det skal være ro i borettslaget alle dager fra kl. 22.00 til kl. 07.00. Det er en god regel å varsle naboene hvis man skal ha selskap ute eller inne, og det er fortsatt nødvendig å vise hensyn til naboene.

4.2.

Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00, og på søn- og helligdager før kl. 12.00. Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og etter innhentet skriftlig samtykke fra naboene over, under og ved siden av.

4.3.

Støyende arbeid, ute og inne, er ikke tillatt før kl. 07.00 hverdager, før kl. 10.00 lørdager, etter kl. 22.00 mandag – lørdag og hele døgnet på søndager, andre helligdager samt påske-, pinse- og julaften og offentlige høytidsdager.

4.4.

Hopping på trampoline er tillatt i tidsrommet kl 10.00 – 20.00 alle dager. Beboere som har satt opp trampoline er etter gjeldende norsk rett ansvarlige for eventuelle skader som oppstår i forbindelse med bruke av trampolinen.

4.5.

Fotballsparking og andre ballidretter skal bare foregå på ballplassene.

4.6.

Unødig opphold i garasjene eller i oppgangene i blokkene er ikke tillatt.

## 5. Uteområder

5.1.

Alle uteområder er i prinsippet borettslagets fellesområde. Det er ikke tillatt å gjerde inn eller på annen måte hindre ferdselen på borettslagets fellesområde uten skriftlig tillatelse fra styret.

5.2.

Uteområder i direkte tilknytning til den enkelte boenhet som er stilt til disposisjon for den enkelte andelseier/beboer, kan gjerdes inn og skal vedlikeholdes av den som disponerer området.

5.3.

Hver husstand bør delta med minst en person på dugnad som iverksettes for å holde orden på fellesområdene.

5.4.

Felling, topping eller underkvisting av trær er ikke tillatt uten tillatelse fra styret. Det er tillatt å fjerne døde eller skadete grener.

5.5.

Det skal benyttes ensartet merking av ringetablåer og postkasser i terrasseblokkene. Skilt til ringetablåer og postkasser bestilles gjennom styret.

5.6.

Hekker skal ikke være høyere enn 2 m og må ikke strekke seg ut i gangveier o.l. Det kan gjøres unntak fra kravet om høydebegrensning. Søknad om dette må sendes til styret for eventuell godkjenning.

## 6. Orden og renhold

6.1.

Beboere i det enkelte hus er ansvarlig for å holde orden rundt huset fram til nærmeste vei eller til midtlinjen mot nabohus.

6.2.

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, sykler, leker eller annet i felles trapperom eller ganger utenom de rom som er satt av til dette formål. Barnevognrommene i blokkene skal bare nyttes til barnevogner, små barnesykler og hjelpemidler for bevegelseshemmede.

6.3.

Beboerne skal holde kjellerboder, trapperom og andre fellesrom rene og ryddige. Trapperommene i blokkene vaskes av et renholdsfirma en gang pr. uke.

6.4.

Fellesgarasjene feies vår og høst. Beboere som av en eller annen grunn ikke har fjernet kjøretøyet når det feies, må selv sørge for å feie ved første anledning.

6.5.

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til å banke eller riste tepper, sengetøy eller klær. På søn- og helligdager skal tøy ikke luftes eller tørkes på en måte som er til sjenanse for andre beboere.

6.6.

Bilreparasjoner, oljeskift, vask av biler o.l. er ikke tillatt på borettslagets område.

6.7.

Mating av store fugler og andre ville dyr er ikke tillatt på borettslagets område, da det kan tiltrekke skadedyr. Mating av småfugler skal foregå på en slik måte at andre dyr og fugler ikke får tilgang til maten.

## 7. Bad, WC, ledninger og lufting

7.1.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Lufting må ikke utføres slik at det medfører ulemper eller unormale temperaturforhold i huset. Avtrekksventilene i blokkleilighetene, spalteventilene over vinduene og lufteventilene må holdes åpne. Lufting gjennom dører og vinduer i den kalde årstid bør gjennomføres med gjennomtrekk i korte perioder. Det sørger for god utskifting av luften, samtidig som varmetapet blir så lite som mulig.

7.2.

Taklukene i blokkene skal holdes lukket.

7.3.

Det må sørges for god lufting i alle boder.

7.4.

Alle sluk må holdes åpne og skal renses minst en gang pr år for å unngå vannskader. Vannlåsene må holdes fylt med vann for å unngå vond lukt.

7.5.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare nyttes toalettpapir.

## 8. Renovasjon

8.1.

Husholdningsavfall kildesorteres med

- Matavfall i grønn pose
- Plastavfall i blå pose
- Restavfall i brukt handlepose som ikke kan forveksles med pose for mat- og plastavfall

Posene knyttes med dobbeltknute og kastes i søppelbeholderne.
Blå og grønne poser kan hentes gratis i de fleste dagligvarebutikker i Oslo.

8.2.

Papiravfall, glass og metall legges i egne beholdere.

8.3.

Spesialavfall (maling, lim, løsemidler, bilbatterier osv.) må leveres på dertil egnede oppsamlingsplasser/miljøstasjoner.

8.4.

Alle forhandlere av elektrisk utstyr er forpliktet til å ta imot elektrisk avfall (TV-apparater, komfyrer, vaskemaskiner, PC-er, mobiltelefoner, batterier, lyspærer, lysrør osv).

8.5.

Husholdninger kan levere alle typer avfall, bortsett fra husholdningsavfall, gratis på Renovasjonsetatens anlegg på Grønmo og Haraldrud.

8.6.

Bygningsavfall skal ikke legges på borettslagets fellesområder. Slikt avfall skal leveres fortløpende til Renovasjonsetatens anlegg.

8.7.

Det er ikke tillatt å kaste avfall, herunder hageavfall, på borettslagets friområder eller nærliggende områder. Innsamling av hageavfall blir kunngjort i rundskriv. Til andre tider må beboerne selv sørge for å kjøre avfallet vekk.

## 9. Trafikk og parkering

9.1.

Kjøring på gangveiene er normalt kun tillatt i forbindelse med renovasjon, syketransport og større vareleveranser, samt nødvendig kjøring for vaktmester i forbindelse med snømåking, feiing, strøing o.l. All kjøring skal skje under hensyntagen til barn som leker, og hastigheten skal ikke overstige 5 km/t.

9.2.

Parkering utenom de faste parkeringsplassene er ikke tillatt på borettslagets område. På gangveiene er det kun tillatt med korte stopp for av- og pålasting. Ved behov for lengre stopp, for eksempel i forbindelse med flytting, håndverkerbesøk o.l. må spesiell tillatelse innhentes fra parkeringsselskapet.

9.3.

Tomgangskjøring er forbudt.

9.4.

Kjøring med motorsykler, minimotorsykler og lignende, motorisert leketøy, er ikke tillatt på gangveiene.

9.5.

Til de fleste boenhetene hører innendørs parkeringsplass. I tillegg kan beboerne bruke gjesteparkeringen opptil to timer per døgn. Det er ikke tillatt å benytte andre beboeres parkeringsplass uten avtale med vedkommende.

9.6.

Beboere som ikke selv bruker sin parkeringsplass, oppfordres til å stille den til disposisjon for andre. Ved utleie til andre enn beboere i Vestskrenten borettslag, må styrets tillatelse innhentes på forhånd.

9.7.

Styret engasjerer et seriøst parkeringsselskap til å håndheve parkeringsreglene. Ved brudd på trafikk og parkeringsbestemmelsene kan parkeringsselskapet ilegge gebyr. Gebyrets størrelse godkjennes av styret. Klager på gebyret avgjøres av styret.

9.8.

Sykling er ikke tillatt på borettslagets plener.

9.9.

Styret utarbeider detaljerte regler for trafikk og parkering.

9.10.

Biler som er parkert i garasjeanlegg eller på uteparkeringen skal være registrert og i kjørbar stand. For ikke-registrerte eller ikke-kjørbare kjøretøy kan styret sende pålegg om fjerning med fire ukers frist. Blir kjøretøyet ikke fjernet av beboer vil bilen bli fjernet på beboers regning.

Det kan søkes om tillatelse for fortsatt parkering skulle foreligge særlige grunner. Slik tillatelser vil normalt bli gitt for seks måneders av gangen.

## 10. Dyrehold

10.1.

Det er tillatt å holde hund, katt og/eller andre mindre kjæledyr. Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre av lagets beboere.

10.2.

Hundeeiere er ansvarlig for å fjerne ekskrementer etter hunden. Hunder skal holdes borte fra lekeplasser for barn, og skal føres i bånd på borettslagets område hele året.

## 11. Tilbygg og andre byggearbeider

11.1.

Flaggstenger, parabolantenner, andre antenner, tørkestativ, skilter eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning fra styret.

11.2.

Andelseier kan uten å søke om tillatelse pusse opp og bygge om egen bolig innvendig, så lenge det ikke foretas endringer i felles anlegg, for eksempel fjernvarmeanlegget eller felles røropplegg, eller det gjøres inngrep i bygningens bærende konstruksjoner eller brannskiller. Alt arbeid må tilfredsstille gjeldende forskrifter. Ved oppussing av bad skal byggebransjens våtromsnorm følges.

11.3.

Tilbygg og andre byggearbeider krever godkjenning fra styret, og i mange tilfeller fra Plan- og bygningsetaten, jf. Retningslinjer for tilbygg og andre arbeider i Vestskrenten borettslag, vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 20. september 2000.

Oslo, 10. mai 2021
Vestskrenten Borettslag

# RETNINGSLINJER FOR TILBYGG OG ANDRE ARBEIDER I

# VESTSKRENTEN BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 20. september 2000

**INNHOLD:** **SIDE:**


**I GENERELT**

**A. Status og virkemåte** 2
**B. Prinsipper og retningslinjer for utbygging og andre arbeider**
B1 Arbeider som krever styrets tillatelse 2
B2 Spesielle retningslinjer for tilbygg 2

**II BYGGEPROSESSEN - FORMELLE OG PRAKTISKE FORHOLD**

**A. Før bygging kan starte**
A1 Godkjenning fra borettslagets styre 3
A2 Nabovarsel internt i borettslaget 3
A3 Byggesaksbehandling hos bygningsmyndigheter 3
A4 Tiltakshaver (byggherre) 4
A5 Garanti for fullføring 4
A6 Gebyrer m.v. 4
A7 Faglig kontroll / gebyrer 4
A8 Byggestart / styrets tillatelse til igangsetting 4

**B. Byggeperioden**
B1 Finansiering 5
B2 Praktiske regler 5
B3 Forsikring 5
B4 Ansvar for skade m.v. 5
B5 Krav til standard / kvalitet 5

**C. Når utbygging er ferdig**
C1 Eiendomsforhold 6
C2 Husleietillegg 6

**D. Andre forhold**
D1 Styrets anledning til å sette frist for ferdigstillelse 7
D2 Ansvaret dersom andelseier fraflytter under arbeidene 7
D3 Egenerklæring 7
D4 Ferdigbefaring 7
D5 Senere økonomisk ansvar 7
D6 Oppvarming av tilbygg 7
D7 Elektriske koblingsbokser 7

VEDLEGG 1: Avtale om tilbygg eller andre arbeider / egenerklæring
VEDLEGG 2: Skjema for internt nabovarsel

# I GENERELT

## A. Status og virkemåte

A1 Disse reglene inngår i Vestskrenten Borettslags husordensregler som en fast del av leieavtalen - forholdet mellom borettslaget og dets andelseiere.

Styret administrerer reglene på vegne av borettslaget.

## B. Prinsipper og retningslinjer for utbygging og andre arbeider

B1 Arbeider som krever styrets tillatelse

Det skal hentes skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget for arbeider som:

- vedrører endringer, innregulering og omlegging av fjernvarmeanlegget med røropplegg
- er melde- / søknadspliktige til myndighetene eller andre instanser
- medfører krav om intern varsling av naboer (jfr. II A2)
- kan berøre borettslagets vedlikeholdsansvar eller forsikringsbehov
- omfatter felling / beskjæring av trær

B2 Spesielle retningslinjer for tilbygg

Bygningsmyndighetene vedtok den 8/3-2000 ny bebyggelsesplan med nye byggegrenser og pre-aksepterte løsninger for tilbygg for rekkehus og terrassehus.

Det er i planen valgt å beholde de elementer som gir karakter til bebyggelsen så som takvinkel, materialbruk og vindustyper. Det er lagt opp til at den enkelte enhet skal kunne bygge ut, uavhengig av nabo.

Planen gir alternative prinsippløsninger for tilbygg for de ulike hustypene. Kart med byggegrenser definerer utbyggingsmuligheter for de enkelte adresser.

Bebyggelsesplanen inneholder løsninger som ikke krever søknad om tillatelse til bygningsmyndighetene etter § 93 i Plan- og bygningsloven (PBL) under visse forutsetninger.

Melding om byggearbeider etter §86 a. i PBL er tilstrekkelig - forutsatt:

- at en holder seg innenfor rammene til prinsippløsningene i bebyggelsesplan
- at tilleggsarealet er innenfor rammene for u-grad for hele feltet, tilsv. 30 m2 BRA pr. hus
- at det ikke installeres våtrom i tilbygget (dette krever søknad)
- at det ikke kreves dispensasjoner

Kopi av bebyggelsesplan finnes hos styret.
Det vises også til Oslo kommune, Plan- og bygningsetatens veiledninger for tiltakshaver / søker, der krav til innhold i melding / søknad er listet opp:

Blankett 72-0571 - Mindre byggearbeider på boligeiendom (melding om arbeider)
Blankett 72-0559 - Endringer eksisterende bebyggelse - tilbygg (søknad om tillatelse)

# II BYGGEPROSESSEN - FORMELLE OG PRAKTISKE FORHOLD

## A. Før bygging / arbeider kan starte

### A1 Godkjenning fra borettslagets styre

Andelseier som ønsker å gjennomføre arbeider jfr pkt I B, må skriftlig søke styret om godkjenning. Styrets godkjenning skal være skriftlig.

I søknaden skal det informeres grundig om arbeidene. Det skal legges ved tegninger og beskrivelser i slik utstrekning at det gir styret tilstrekkelig grunnlag for å vurdere saken.

For arbeider som krever melding / søknad til offentlige myndigheter skal det i søknaden til styret vedlegges den dokumentasjon som kreves av disse.

I søknaden må det legges ved kopi av internt nabovarsel (se pkt II A2) og undertegnet egenerklæring (se pkt II D3).

Alle endringer som berører fjernvarmeanlegget innen borettslaget må godkjennes av Oslo Energi Nett AS. Andelseier må selv sørge for godkjenning. Dokumentasjon på at godkjenning foreligger vedlegges søknaden til styret.

### A2 Nabovarsel internt i borettslaget

Andelseiere skal sende skriftlig nabovarsel til sine nærmeste naboer samt alle som får endret utsikt, lys eller bruksverdi av egen bolig eller tomt pga de planlagte arbeider.

I nabovarselet skal det informeres grundig om utbyggingen og vedlegges nødvendige tegninger.

Varslingen dokumenteres som hovedregel ved andelseiernes underskrifter på interne nabovarslings-skjemaer. Alternativt kan all nødvendig dokumentasjon sendes med rekommandert post.

Naboene skal gis 14 dager (fra den dato nabovarselet er påtegnet eller avsendt) til evt. å fremsette skriftlig protest overfor styret.

### A3 Søknad om tillatelse / melding av arbeider til bygningsmyndighetene

Den enkelte andelseier som ønsker å foreta utbygging, må selv sørge for godkjenning fra bygningsmyndighetene der dette er påkrevet.

Ved tiltak som krever søknad og tillatelse, må andelseier selv skaffe ansvarlig søker og øvrige ansvarshavende til de ulike funksjoner som kreves i loven.

Søknader / meldinger skal alltid være godkjente og påtegnet av styret før de sendes.

Andelseier plikter selv å sende nabovarsel til naboer utenfor borettslaget, slik PBL krever.

A4 Tiltakshaver (byggherre)

Andelseier står som tiltakshaver og er ansvarlig vis a vis offentlige myndigheter.

A5 Garanti for fullføring

Som garanti overfor borettslaget for fullføring av prosjektet og erstatning av evt. skader må utbygger stille et depositum på kr 20.000,- overfor borettslaget for fullføring av prosjektet og erstatning av evt. skader. Depositumet skal være innbetalt til egen konto som disponeres kun av borettslaget. Depositumsbeløpet skal være stilt før endelig tillatelse kan gis, se pkt A8. Depositumsbeløpet er rentebærende for andelseier.

Beløpet tilbakebetales helt eller delvis når arbeidene er ferdigstilt og evt. skader på borettslagets eiendommer er utbedret.

A6 Gebyrer m.v.

Andelseier må betale alle gebyr til offentlige myndigheter for eksempel byggemeldingsgebyr og lignende.

For oppføring av tilbygg må andelseier betale et gebyr til borettslaget på kr 5.000,-. Gebyret skal dekke utgiftene borettslaget har hatt til O. M. Sandvik & Co AS i forbindelse med tegning av utbyggingsalternativer.

For andre arbeid som er melde- / søknadspliktige til bygningsmyndighetene er minimumsgebyret til borettslaget kr 500,-.

Gebyret må innbetales før igangsettingstillatelse kan gis etter pkt II A8.

A7 Faglig kontroll / gebyrer

Styret har rett til å søke fagbistand og føre kontroll med alle arbeider som beskrevet i I B1. Andelseier må betale alle kostnader i forbindelse med dette. Andelseier må betale alle utgifter til Oslo Energi Nett AS i forbindelse med godkjenning av endringer som berører fjernvarmeanlegget. Ref pkt II A1.

A8 Byggestart / styrets tillatelse til igangsetting

Arbeidene kan først starte etter skriftlig tillatelse til igangsettelse fra styret.

Ved saker som krever søknad til offentlige myndigheter - må styret ha mottatt kopi av approbasjon og igangsettingstillatelse, samt kopi av forsikring for utbyggeren før tillatelse gis.

Videre kreves det at andelseier har undertegnet egenerklæring før skriftlig tillatelse til igangsetting gis.

## B. BYGGEPERIODEN

### B1 Finansiering

Den enkelte andelshaver betaler selv alle kostnader i forbindelse med utbyggingen.

### B2 Praktiske regler

Byggeaktivitet må foregå i samsvar med gjeldende husordensregler og leiekontrakt.

Alle arbeider skal utføres på en slik måte at det ikke oppstår fare for skade på person eller verdier.

Byggeavfall skal ikke kastes i borettslagets container. Andelseier er ansvarlig for at byggeavfall umiddelbart blir fjernet fra borettslagets fellesområder. Vaktmester anviser i det enkelte tilfelle plass for lagring av container m.v.

Borettslagets uteområder skal ikke benyttes som lagringsplass for byggematerialer og lignende uten at styret har gitt spesiell tillatelse til dette.

Det er kun tillatt å parkere håndverksbiler og lignende utenom borettslagets parkeringsplasser ved kortvarig av- og pålessing.

### B3 Forsikring

Andelseier må sørge for at nødvendige forsikringer er tegnet i byggeperioden.

Når styret mottar melding om ferdigstillelse vil borettslaget tegne forsikring for tilbygget, ettersom det blir å regne som borettslagets eiendom.

### B4 Ansvar for skade m.v.

Andelseier som tiltakshaver er selv fullt ut ansvarlig for alle skader på borettslagets eiendom under byggeperioden, så som bygninger og fellesarealer. Dette gjelder også skade på tredjeperson og tredjepersons eiendeler.

Den enkelte andelseier pålegges å reparere / erstatte slike skader innen nærmere angitte frister fra styret.

### B5 Krav til standard

Byggearbeidet skal utføres i hht. godkjenning fra styret og evt. fra bygningsmyndighetene.

Alt arbeide som utføres skal så vel innvendig som utvendig være fagmessig utført og oppfylle alle de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter.

## C. NÅR UTBYGGING ER FERDIG

C1 Eiendomsforhold

Borettslaget eier bygningene, evt. verdiøkning etter påbygging kommer andelseier til gode ved senere fraflytting og salg.

C2 Husleietillegg

Den enkelte utbygger får et generelt tillegg i husleien som følge av at borettslagets drifts- og vedlikeholdsutgifter vil øke.

Økningen i borettslagets utgifter til ytre vedlikehold, forsikringer, vann og avløpsavgift, eiendomsskatt og fjernvarme er pt kalkulert til kr 9,- pr kvm pr måned. Denne satsen fastsettes av styret, og kan endres. Hvis det dokumenteres at tilbygget i sin helhet er oppvarmet av annen energikilde skal det ikke betales tillegg for fjernvarme, pt kr 5,50 pr kvm.

Tilleggsarealet ved tilbygg beregnes etter måleregler i NS3940.

Ny husleie løper fra skriftlig tillatelse for igangsetting foreligger (jfr. pkt II A8).

## D. ANDRE FORHOLD

Dl Styrets anledning til å sette frist for ferdigstillelse

Borettslagets styre har anledning til å sette frist for fullføring av påbegynte prosjekter. Frist for ferdigstillelse av prosjektet skal normalt settes til ett år regnet fra dato for skriftlig tillatelse for igangsettelse (jfr. pkt II A8).

Dersom arbeidene ikke er utført innen ovennevnte frist, har styret anledning til å pålegge andelseier å avslutte prosjektet.

D2 Ansvaret dersom andelseier fraflytter under utbyggingen

Dersom andelseier under byggeperioden selger andelen er selgende andelseier pliktig å informere ny andelseier om kravet til ferdigstillelse av utbyggingen. Forpliktelse til ferdigstillelse overføres til ny andelseier.

D3 Egenerklæring

Den enkelte andelseier er pliktig å undertegne på egenerklæring, se vedlegg 1, før godkjenning etter II A7 blir gitt.

D4 Ferdigbefaring

Styret har rett til å foreta ferdigbefaring uavhengig av evt. befaring fra Plan- og bygningsmyndighetene.

D5 Senere økonomisk ansvar

Bygging / andre arbeider må ikke i byggeperioden eller i etterkant påføre borettslaget noen utgifter utover vanlig fremtidig vedlikehold. Andelseieren er pliktig til å dekke alle utgifter som relaterer seg til forhold vedrørende utbyggingen.

Dersom andelseieren selger sin andel, plikter han å gjøre ny andelseier oppmerksom på retningslinjene og egenerklæringens innhold.

D6 Oppvarming

Kapasiteten ved varmeanlegget kan ikke økes. Oppvarming av tilbygg må skje ved omrokkering av eksisterende anlegg eller ved alternativ energiform.

D7 Elektriske koblingsbokser

De andelseiere som har montert elektriske koblingsbokser på sine yttervegger, er selv pliktig til å bekoste flytting av disse til alternativt sted når flytting er påkrevd i forbindelse med tilbygg.

**AVTALE OM TILBYGG ELLER ANDRE ARBEIDER / EGENERKLÆRING**

Mellom Vestskrenten Borettslag som eier og

_____ som innehaver av andel nr. _____

i Vestskrenten Borettslag er det inngått følgende avtale:

Jeg forplikter meg ved denne erklæring bl.a. til følgende:

I forbindelse med arbeider som krever styrets tillatelse forplikter jeg meg til å akseptere som bindende for meg innholdet i denne erklæring, samt "Retningslinjer for tilbygg og andre arbeider" vedtatt på borettslagets ekstraordinære generalforsamling 20/9-2000.

1. Å gjennomføre arbeidene i samsvar med godkjente plantegninger, bygningsmessige forskrifter, vedtekter, husordensregler og leieavtale. Herunder å gjennomføre byggearbeidene slik at naboleilighetene og deres uteareal ikke påføres skade eller vesentlig ulempe.
2. Å påta meg alle plikter og alt ansvar borettslaget som følge av arbeidene måtte komme i, dette gjelder både i forhold til offentlige myndigheter og tredjemenn. Herunder uten ugrunnet opphold å utbedre enhver skade eller dekke ethvert utlegg som borettslagets eiendom påføres som følge av byggearbeid / anleggstrafikk.
3. Å bære det hele og fulle ansvar for feil og mangler som måtte oppstå ved det utbygde areal, både under byggeperioden og etter at utbyggingen er ferdigstilt.
4. Å følge de pålegg og anvisninger som borettslagets styre, kontrollører og fagkonsulenter kommer med i forbindelse med byggearbeidet.
5. Å betale ethvert krav i forbindelse med byggearbeidet som borettslaget måtte ha eller få, såsnart styret anmoder om det. Om beløpet ikke er dekket innen en måned etter at kravet er mottatt, kan styret avregne utestående med tillegg av forsinkelsesrente som et ekstraordinært tillegg i husleien.
6. Å informere evt. nye eiere av leiligheten om denne erklæringen og alle økonomiske og andre ansvarsforhold som gjelder, hvis boligen overdras en gang i fremtiden.
7. Undertegnede er kjent med at brudd på det som står i denne erklæringen eller bestemmelser/vilkår som kreves fulgt i denne erklæringen, vil bli å betrakte som vesentlig mislighold i relasjon til min husleiekontrakt med borettslaget og at dette således kan få konsekvenser for mitt leieforhold på lik linje med andre overtredelser av forpliktelser overfor borettslaget. Undertegnede er videre kjent med at grove brudd på byggeregler samt brudd på forpliktelser i denne erklæringen kan føre til at byggearbeidene av styret blir stoppet for kortere eller lengre varighet.

Oslo , den _____

_____ _____

andelseiers underskrift andelseiers underskrift
(dersom to eier andel sammen)

(Dersom boligen tjener som felles bolig for ektefelle/samboer må ektefelle/samboer også undertegne erklæringen.)

Jeg er inneforstått med ovenstående erklæring

Oslo, den _____ _____

Ektefelle / samboers underskrift

# N A B O V A R S E L

TIL VARSLING AV ANDELSEIERE I VESTSKRENTEN BORETTSLAG
(Varsel skal gis til alle andelseiere som kan bli berørt av det saken gjelder)

SAKEN GJELDER SØKNAD OM:

_____

_____

_____

_____

**********

Søkers navn: _____

Søkers adr.: _____

Leil.nr. : _____

**********

UNDERTEGNEDE ER BLITT ORIENTERT OM OVENNEVNTE OG FOREVIST SØKNAD TIL BORETTSLAGETS STYRE, SAMT NØDVENDIGE TEGNINGER OG PLANER OVER PROSJEKTET:

| navn | adresse | dato |
|---|---|---|
| _____ | _____ | |
| navn | adresse | dato |
| _____ | _____ | |
| navn | adresse | dato |
| _____ | _____ | |
| navn | adresse | dato |
| _____ | _____ | |
| navn | adresse | dato |
| _____ | _____ | |

EVENTUELLE PROTESTER VEDR. PROSJEKTET MÅ LEVERES SKRIFTLIG TIL BORETTSLAGETS STYRE INNEN 2 - TO UKER ETTER AT DETTE NABOVARSELET ER PÅTEGNET. STYRETS POSTKASSE ER PLASSERT I GARASJEN UNDER NORDÅSSLØYFA 2.

Bruk om nødvendig flere skjemaer dersom mange skal varsles.
Etter ferdig påtegning sendes skjemaet sammen med søknaden til borettslagets styre.

**Regler for parabolantenner**

Styret har utdypet regler for bruk av parabol antenner i borettslaget:

1. Montering eller plassering av parabolantenner på borettslaget området, kan kun gjøresetter skriftlig tillatelse fra styret.
2. Slik tillatelse kan bare gis dersom det ikke vil være til ulempe for andre i borettslaget, eller virke skjemmende i forhold til omgivelsene, og monteringen av antennen ikke vil innebære inngrep i bebyggelsen.
3. Dersom antennen vil bli synlig for forbipasserende, kan styret nekte å gi tillatelse, for eksempel ved at antennen vil synes over terrasse, balkong, brystningen eller gjerde.
4. Antenne med diameter som er større enn 85 cm tillates ikke satt opp.
5. Antennen og tilknyttet utstyr skal være av en slik art at det ikke forstyrrer signalene på eksisterende anlegg i borettslaget.
6. Søknad skal sendes styret før innkjøp av parabolantennen. Det skal redegjøres forantennens størrelse, ønsket plassering, og montering til underlaget. Søkeren må ved skisse vise stedet hvor parabolantennen ønskes satt opp, og omfanget/høyden av antennen ferdig montert.
7. Montering av parabolantenne på tak, er ikke mulig. Grunnen er at takene ikke tåler en slik behandling og at de vil bli for synlige.
8. Tillatelsen vil være midlertidig og kan trekkes tilbake av styret hvis ovennevnte forutsetninger ikke overholdes. Når det foreligger alternative løsninger for å motta ønskede signaler, enten gjennom kabel eller ved hjelp av annen vanlig tilgjengelig teknikk, kan tillatelsen trekkes tilbake.
   Søknader godkjennes/forkastes fortløpende i styremøter. De som måtte ha en parabol uten godkjennelse får frist til å sende en søknad innen 30. januar 2006. Styret vil foreta kontroll etter den dato.

# Vedtekter

for Vestskrenten Borettslag org nr. 848205052

vedtatt på ordinær generalforsamling den 15.mai 2006 med endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 3. juni 2013, 2. juni 2014, 8. mai 2016, 6. mai 2019, 11. mai 2020, 09. mai 2022 og 06.05.2024.

Erstatter tidligere vedtekter og husleiekontrakt.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Vestskrenten Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet boligbyggelaget OBOS. OBOS er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 5 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

**2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

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

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

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

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

**3. Forkjøpsrett**
**3-1 Forkjøpsberettigede**
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

**3-2 Interne forkjøpsberettigede**
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

**3-3 Behandlingsregler og frister**
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

**3-4 Rettsovergang til nærstående**
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## 4. Borett og overlating av bruk
**4-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Andelseieren har plikt til å bruke boligen til egen beboelse, eventuelt overlate bruken i samsvar med disse vedtekter pkt. 4-2 (1). Boligen skal ikke stå ubrukt i lengre perioder. Styret kan gi dispensasjon fra denne bestemmelsen dersom særlige forhold foreligger.

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**4-2 Overlating av bruk**

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

**4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

(2) Beboeren har ikke rett til å foreta endringer i den bygningsmessige konstruksjonen eller andre endringer som har virkninger for fellesarealer eller andre boenheter uten styrets forutgående, skriftlige samtykke.

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

**5. Vedlikehold**

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, dørvrider og låssylinder i ytterdør, rør etter hovedstoppekranen, men ikke inkludert denne, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater

og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Midlertidig demontering og montering av radiatorer skal utføres av faglært rørlegger.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør etter hovedstoppekranen, men ikke inkludert denne, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer samt dørvrider og låssylinder i ytterdør.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen, ikke inkludert dørvrider, og låssylinder, og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

**5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

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

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

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

### 6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

### 6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 Mislighold

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

### 7-2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

**7-3 Fravikelse**
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

**7-4**
Styret kan pålegge gebyrer for andelseiere og beboere som bryter vedtekter og/eller husordensregler dersom bruddet på vedtekten/husordensregelen påfører borettslaget eller enkeltpersoner i borettslaget kostnader eller ulemper. Gebyrets størrelse fastsettes av styret og skal gjenspeile kostnaden eller ulempen som er påført.

**8. Styret og dets vedtak**
**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.

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

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

**8-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

**8-4 Representasjon og fullmakt**
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

**9. Generalforsamlingen**
**9-1 Myndighet**
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

(3) Styret avgjør om generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk eller digitalt møte. Møteformen fremkommer i innkallingen. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte med fysisk avstemming dersom minst en tiendedel av de stemmeberettigede krever det. Styret setter en frist for når et krav om fysisk møte seinest kan fremmes. Fristen settes til minst 4, maksimalt 7 dager etter innkallingen er utsendt. Fristen fremkommer i innkallingen til generalforsamlingen. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det brukes system som sikrer at kravet til generalforsamling i lov er oppfylt. Systemene må sikre at deltagelsen og stemmingen kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å bevitne identiteten til deltakerne.

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen må meldes skriftlig til styret senest to måneder før møtet.

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

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

**9-4 Stemmerett og fullmakt**
1) Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

2) En representant fra forretningsfører har rett til å være til stede og uttale seg.

**9-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av valgkomité med minimum 3 medlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

**9-6 Møterett**
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Hver andelseier kan ta med seg en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Hensikten med forslaget er å bringe vedtektene i samsvar med lov om burettslag § 7-3(1).

**9-7 Møteledelse og protokoll**
(1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke trenger å være andelseier. Generalforsamlingen skal også velge ordstyrer og referent, og det skal tilstrebes at disse rollene bekles av ulike personer.

(2) Møtelederen skal sørge for at det blir ført protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal signeres av møtelederen og to andelseiere som generalforsamlingen velger blant de som deltar.

**9-8 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

(4) Lovlige vedtak på generalforsamlingen kan bare endres eller oppheves ved et nytt lovlig vedtak på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv

eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

**10-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**10-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

**11-2 Forholdet til borettslovene**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 * 68 30 40

**KOPI**

Oslo, den 12.6.1985

SO/GS

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr.

Arbeidets art: Gnr.191,bnr.103, bl. 8, Nordåssløyfa 8-10-12

Avsluttende synsforretning: 81/2050

Bygningens art: Nybygg

Avsluttende synsforretning: 3.6.1985

Byggherre: Boligblokk m/garasje

Byggemelder: A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

Ansvarshavende: Selvaag-Bygg A/S, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

Overing. John Mejlænder-Larsen, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg og elektrisitet.

For bygningssjefen

.....

Overingeniør

Svein Oddby

*Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.*

Skj. c-15. ANDVORD. 3000.

# 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:**
Nordåssløyfa 10, 1251 Oslo
Gnr. 191, Bnr. 103, andelsnr. 285 i VESTSKRENTEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
27250176


**Meglerforetak:** Privatmegleren Atrium

**Saksbehandler:** Daniel Bigom

**Telefon / Mobil:** 22 71 17 00 / 456 67 979

**E-post:** daniel.bigom@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.

---