PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

DALERUDVEIEN 3

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Energiattest

Dokumenter fra Plan og Bygg

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Dalerudveien 3 , 0687 OSLO

OSLO kommune

gnr. 145, bnr. 46

Andelsnummer 137

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 17.10.2025 **Rapportdato:** 23.10.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4297 **Referansenummer:** BX1046

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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.



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i firemannsbolig oppført i 1956. Tilbygget i 2022, det er gitt ferdigattest 10.11.2022. Datidens forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i 1.etg og består av entré/gang, gang/allrom, 2 bad/wc, 3 soverom og stue/kjøkken, med utgang sydvestvendt veranda på ca. 8 m² og terrasseplatting på ca. 12 m². I tillegg disponerer leiligheten 1 kjellerbod på ca. 11 m².

Boligen holder god standard og fremstår godt vedlikeholdt.
Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2025: Bygget bod med skyvedører under veranda
2025: Installert varmepumpe (AC senteret)
2024: Bygget sittebenker på veranda
2024: Bygget trapp mellom veranda og terrasseplatting
2023: Installert elbil lader (Smart Elektro AS, samsvarserklæring foreligger)
2022: Tilbygget nytt bad/wc og 2 ekstra soverom (all vvs installasjon, samt tilkobling vann- og kloakk i kjeller utført av Rørkompetanse Oslo AS, samsvarserklæring foreligger)
2022: Nytt elektrisk anlegg i tilbygget (Skansen elektro, samsvarserklæring foreligger)
2022: Byttet vindu på det ene soverommet i tilbygget
2022: Satt opp skyvedørsgarderobe i gang/allrom
2021: Renovert og totaloppusst boligen innvendig (med unntak av eksisterende bad/wc)
2021: Satt inn nye massive innerdører
2021: Trukket om alt det elektriske og etablert nytt sikringsskap i opprinnelig del (El-effekt, samsvarserklæring foreligger)
2021: Flyttet kjøkken ut i stue og satt inn nytt IKEA kjøkken
2021: Etablert brannskille mot felles oppgang og 2.etg (2-lag gips og brannfug)
2021: Montert plissegardin på alle vinduer samt lamellgardin på verandadør (Markisemannen)
2021: Byttet servantinnredning og speil, samt ny dusj i eksisterende bad/wc (Son VVS og Sparbygg)
2021: Byttet entrédør og instalert Yale doorman elektronisk lås
2021: Byttet terrassebord på veranda (type trykkimpregnert royal brun)
2011: Utskiftning av vinduer og verandadør
Vedlikeholdshistortikk er opplsyt av selger.

Eier opplyser: Det skal bygges nye garasjer med planlagt oppstart våren 2026. Det er krav til kjøper om at man stiller med kr. 230 000,- for betaling av ny garasje. Prisen er inkludert 15 % usikkerhet.

Andelsleilighet - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Hovedtaket har saltak takkonstruksjon med tresperrer. Tilbygget har pulttak med takkonstruksjon av tresperrer fra 2022. Hovedtaket er tekket med betongtakstein fra ca. 1992–1995. Tak over tilbygg er tekket med takpanner (takplater av stål/aluminium belagt med skiferstrø e.l.) fra 2022. Takrenner, nedløp og beslag i stål og plastbelagt stål av varierende årgang. Det er montert snøfangere på hovedtaket. Yttervegger i utfyllende trebindingsverk fra respektive byggeår (1956 og 2022). Fasader er kledd med liggende trepanel fra 2010-2013. Trekledningen på tilbygget er fra 2022. Malt trevindu med 2-lags glass datert 2022 (soverom i tilbygg). Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2011 (øvrige vinduer). Hvit glatt brann- og lydklassifisert entrédør fra 2021 (Nordicdoor, B30/Rw38db). Det ble montert Yale doorman kodelås i 2021. Malt verandaskyvedør i tre med 2-lags glass datert 2011. Utgang fra stue til sydvestvendt, overbygget veranda på ca. 8 m². Bjelkelag i impregnert treverk, forankret til yttervegg og anlagt på drager understøttet av søyler til fundament/grunn. Terrassegulv i impregnert tre (2021, trykkimpregnert royal brun). Rekkverk i malt treverk. Det er montert utelampe og strømuttak. Det ble bygget sittebenk på verandaen i 2024. Det ble bygget bod med skyvedører under verandaen i 2025. Terrasseplatting på ca. 12 m². Terrassebord i impregnert treverk. Utvendig trapp i impregnert tre mellom veranda og terrasse. Rekkverk i malt treverk. Mursteinspipe fra byggeår. Murt skorstein over tak med bordtaksbeslag og toppbeslag.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskiller i trebjelkelag. Gulvflater: Laminatgulv i entré/gang, gang/allrom, stue/kjøkken og i alle tre soverom. Vegger: Hovedsakelig malte plater (slette flater). Himlinger: Nedsenkede himlinger med malte plater i alle rom. Downlights i entré/gang og stue/kjøkken. Innvendig pusset/malt pipeløp. Peis med glassdør av typen Nordpeis fra 2021 i stue. Dekkplate i glass på gulv foran peis. Hvite 3-speils massive innerdører fra 2021. Malte karmer og dørgerikter. Skyvedørsgarderobe med hvite, glatte fronter i gang/allrom fra 2022. Plisségardin på alle vinduer, samt lamellgardin på verandadør fra 2021 (Markisemannen).

VÅTROM Gå til side

Bad/wc 1: Eksisterende bad/wc ble pusset opp i regi av tidligere eier i 2002. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights fra 2021. Vegghengt toalett og innebygd sisterne. Vegghengt servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende porselenservant, sort ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med foldedører i glass, samt sort dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Avløpsrør i dusjsone for vaskemaskin.

Bad/wc 2: Bad/wc i tilbygget ble bygget i 2022. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygd sisterne og synlig avrenningsspalte. Vegghengt servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende porselenservant, sort ettgreps servantarmatur og rundt speil med LED-belysning. Frittstående ovalt badekar med sort dusjbatteri og hånddusj. Sort håndkletørker. Vannfordelerskap med overløp/siklemikk til badegulv.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning fra 2021 med hvite, glatte fronter, integrerte håndtak/grep og benkeplater i heltre eik. Nedfelt oppvaskkum i kompositt og sort ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater over kjøkkenbenk, glassplater på vegg bak oppvaskkum og platetopp, samt benkebelysning under overskap. Integrert Electrolux oppvaskmaskin, Siemens kjøle-/fryseskap, Siemens stekeovn, samt integrert induksjonstopp med kullfilterventilator. Det er montert komfyrvakt og Waterguard (lekkasjevarsler) med sensorledning under benkeskap og magnetventiler til vanntilførsel.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

200 liter varmtvannsbereder fra ca. 2021 plassert i kjellerbod. Berederen er tilkoblet strømnettet via fast installasjon. Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør-system tilkoblet vannfordelerskap. Vannfordelerskapet er lokalisert på bad/wc i tilbygget. Synlige avløpsrør i plast av varierende årgang. Hovedstrekket er i soil -/støpejern fra byggeår. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer og friskluftsventiler i yttervegger. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmepumpe og gulvvarme. Varmepumpe er lokalisert i stue (ny i 2025). Varmekabler på begge bad/wc. Downlights i entré/gang, stue/kjøkken og på begge bad/wc. RiksTV- og GlobalConnect TV- og internett-tilknytning. 230V systemspenning. Elektriske anlegget er hovedsakelig fra 2021-2022. Sikringsskap: 32 A hovedsikring, digital strømavleser, overspenningsvern og 10 fordelingskurser med jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til faste, stabile masser/grunn. Stedvis er det synlig fjell i dagen på eiendommen. Utvendig fuktsikring og drenering er fra 2014 og 2022 (tilbygget). Grunnmur i murverk og betong fra respektive byggeår. Grunnmuren er utvendig pusset og malt. Terrengforholdene rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert som tilfredsstillende med hensyn til helning fra grunnmur. Gårdsplassen er asfaltert med helning bort fra bygningen og slukrenne. Det er skrånende terreng med plenareal ved baksiden av bygningen. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på bunnledninger vurderes å være fra samme årstall som byggeåret for boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

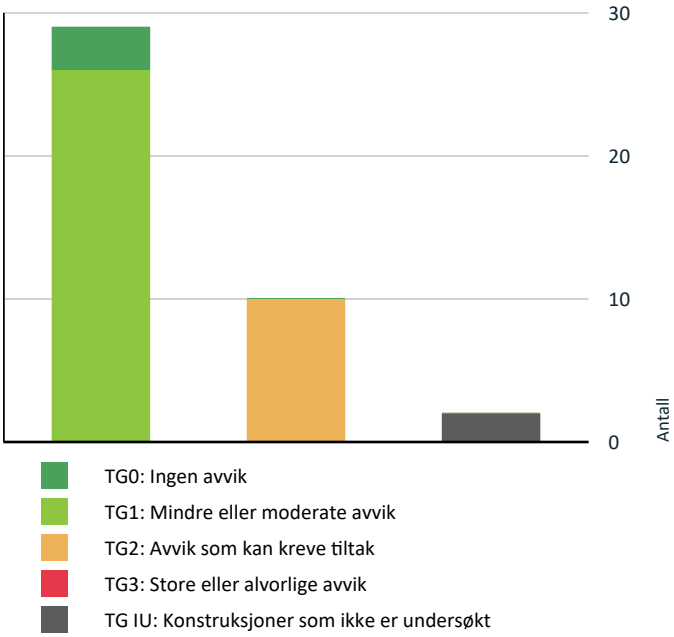
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger byggetegning (tilbygg/utvidelse) datert 22.04.2022. Det foreligger ferdigattest datert 10.11.2022.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc 1 > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc 1 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc 1 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc 1 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1956

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, alder tatt i betraktning.

Tilbygg / modernisering

2022	Tilbygg	Tilbygget bad/wc og 2 soverom i 2022. Det foreligger ferdigattest datert 10.11.2022.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak over tilbygg er tekket med takpanner (takplater av stål/aluminium belagt med skiferstrø e.l.). Taket ble lagt i 2022. Taket ble besiktiget fra bakkenivå, noe som medfører begrenset mulighet for å vurdere tilstanden på detaljer og eventuelle skader på takflaten. Normal levetid før omlegging av stålplater er 30–50 år, og normal tid før reparasjon er 10–30 år.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Taktekking tilbygg



Taktekking tilbygg

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Hovedtaket er tekket med betongtakstein. Taket ble lagt om ca. 1992–1995. Taket ble besiktiget fra bakkenivå og fra vinduer i loftsetasjen. Normal levetid før omlegging av betongtakstein er 30–60 år, og normal levetid før utskifting av betongtakstein er 10–40 år. Borettslagets ansvarsområde.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som en nærmere undersøkelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Tilstandsrapport

Årstall: 1992 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tekkingen har synlig falmet farge og slitasje som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales på sikt rengjøring, impregnering og overflatebehandling/maling som vil forlenge levetiden. På generelt grunnlag anbefales det at taktekkingen kontrolleres hver vår og høst.



Taktekking



Taktekking

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål og plastbelagt stål av varierende årgang. Det er montert snøfangere på hovedtaket. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Det kan ikke utelukkes dårlige skjøter etc. Borettslagets ansvarsområde.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i utfyllende trebindingsverk fra respektive byggeår (1956 og 2022). Fasader er kledd med liggende trepanel. Det er utført fasaderehabilitering i 2010–2013, herunder etterisolering, utskifting av panel, vinduer, verandadører samt utgangsdører til huset. Opprinnelig del ble etterisolert og fikk ny trekledning ca. 2012–2013 ifølge eier. Trekledningen på tilbygget er fra 2022. Type og mengde isolasjon er ukjent. Merknad: Mindre skade på hjørnekasse ved inngangssiden. Fasaden fremstår ellers som normalt vedlikeholdt.

TG 1 Takkonstruksjon - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilbygget har pulttak med takkonstruksjon av tresperrer fra 2022. Type og mengde isolasjon er ukjent. Ifølge eier er isolasjonen utført i henhold til TEK17. Takkonstruksjonen ble kun besiktiget fra bakkenivå, med de begrensninger dette medfører. Det ble ikke observert eller opplyst om konstruksjonsmessige avvik.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon med tresperrer. Takverk/loft ble ikke besiktiget, da det kun er tilgang via naboleilighet. Type undertak, ventilering av takkonstruksjonen og tilstand for øvrig er ukjent. Det er ikke opplyst om etterisolering i senere tid. Taket ble kun besiktiget fra bakkenivå, med de begrensninger dette medfører.

TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Male trevindu med 2-lags glass datert 2022 (soverom i tilbygg). Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2011 (øvrige vinduer). Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Hvit glatt brann- og lydklassifisert entrédør fra 2021 (Nordicdoor, B30/Rw38db). Det ble montert Yale doorman kodelås i 2021. Malt verandaskyvedør i tre med 2-lags glass datert 2011. Malte karmer og dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til sydvestvendt, overbygget veranda på ca. 8 m². Verandaen ble bygget ny i forbindelse med fasaderehabilitering i 2010–2013. Bjelkelag i impregnert treverk, forankret til yttervegg og anlagt på drager understøttet av søyler til fundament/grunn. Terrassegulv i impregnert tre (2021, trykkimpregnert royal brun). Rekkverk i malt treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,05 m. Det er montert utelampe og strømuttak. Det ble bygget sittebenk på verandaen i 2024. Det ble bygget bod med skyvedører under verandaen i 2025. Terrasseplatting på ca. 12 m². Terrassebord i impregnert treverk. Ukjent type underlag/fundament.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i impregnert tre mellom veranda og terrasse. Rekkverk i malt treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,80 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke montert håndløper på vegg. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,80 m. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

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

Rekkverkshøyden bør økes til minimum 90 cm, og det bør monteres håndløper på begge sider av trappen for å oppfylle dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater: Laminatgulv i entré/gang, gang/allrom, stue/kjøkken og i alle tre soverom.

Vegger: Hovedsakelig malte plater (slette flater).

Himlinger: Nedsenkede himlinger med malte plater i alle rom. Downlights i entré/gang og stue/kjøkken.

Vedlikehold: Leiligheten ble renovert og totaloppusset innvendig i 2021. Det ble etablert brannskille mot felles oppgang og 2.etg i 2021 (2-lag gips og brannfug). Overflater i tilbygget er fra 2022 (med unntak av eksisterende bad/wc). Fremstår godt vedlikeholdt. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag. Det ble foretatt stikkprøver og påvist mindre retningsavvik. Det ble målt høydeforskjell på ca. 11 mm i stue/kjøkken. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for området er moderat til lav.

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

Det var ikke krav til radonsperre da bygningen ble oppført. Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeår. Det er utført piperehabilitering i regi av borettslaget i senere tid, jf. årsberetning. Murt skorstein over tak med bordtaksbeslag og toppbeslag. Innvendig pusset/malt pipeløp. Sotluke i kjeller. Peis med glassdør av typen Nordpeis fra 2021 i stue. Dekkplate i glass på gulv foran peis. Peisen ble ikke funksjonstestet av undertegnede på befaringsdagen. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Pipeløpet er borettslagets ansvarsområde. Merknad: Pipe over tak har stedvis løse mørtelfuger.



Nordpeis fra 2021 i stue

TG 1 Innvendige dører

Hvite 3-speils massive innerdører fra 2021. Malte karmer og dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med hvite, glatte fronter i gang/allrom fra 2022. Plisségardin på alle vinduer, samt lamellgardin på verandadør fra 2021 (Markisemannen).

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC 1

Generell

Eksisterende bad/wc ble pusset opp i regi av tidligere eier i 2002. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights fra 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis er et noe slitasje på fuger som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

1.ETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Det ble målt ca. 20 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Påvist sprekk i en gulvflis. Stedvis er et noe slitasje på fuger som følge av alder.

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

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.


Fallforhold ca. 105 mm overkant gulv ved terskel


Fallforhold ca. 125 mm topp slukrist i dusjsone

1.ETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Underliggende pvc-/banemembran. Synlig membran under klemring i sluk.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring og synlig membran

1.ETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygd sisterne. Vegghengt servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende porselenservant, sort ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med foldedører i glass, samt sort dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Avløpsrør i dusjsone for vaskemaskin. Skjulte vannrør. Synlige avløpsrør i plast. Servantinnredning og speil ble byttet, samt dusj montert på nytt i 2021 (Son VVS og Sparbygg).

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1.ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/WC 1

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommets våtsone og dusjsone vender mot yttervegg, tilstøtende flislagt bad og tilstøtende gang med fast møbel/innventar. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3). Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1.ETASJE > BAD/WC 2

Generell

Bad/wc i tilbygget ble bygget i 2022. Våtromsarbeidet ble utført av Rørkompetanse Oslo AS m.fl. Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Våtrommet har vindu med flislagt vinduspost/omramming ved badekar.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC 2

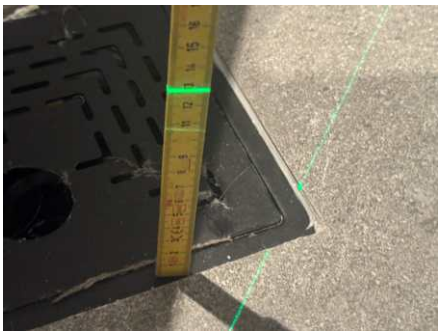
TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 32 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist under badekar. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten
at dette blir registrert.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Fallforhold ca. 96 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 128 mm topp slukrist under badekar

1.ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er påført toppmembran/smøremembran. Sementbasert membran av typen Mapei (Mapelastic, Mapenet 150), jf. dokumentasjon. Normal levetid for gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10–30 år. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

1.ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygd sisterne og synlig avrenningsspalte. Vegghengt servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende porselenservant, sort ettgreps servantarmatur og rundt speil med LED-belysning. Frittstående ovalt badekar med sort dusjbatteri og hånddusj. Sort håndkletørker. Skjulte vannrør (rør-i-rør) og avløpsrør i plast. Vannfordelerskap med overløp/siklemikk til badegulv.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte, vindu og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da undertegnede vurderer dette som unødvendig for dette badet. Badet ble bygget i 2022 og det er garanti på badet. Det foreligger dokumentasjon. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning fra 2021 med hvite, glatte fronter, integrerte håndtak/grep og benkeplater i heltre eik. Nedfelt oppvaskkum i kompositt og sort ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater over kjøkkenbenk, glassplater på vegg bak oppvaskkum og platetopp, samt benkebelysning under overskap. Integrert Electrolux oppvaskmaskin, Siemens kjøle-/fryseskap, Siemens stekeovn, samt integrert induksjonstopp med kullfilterventilator. Det er montert komfyrvakt og Waterguard (lekkasjevarsler) med sensorledning under benkeskap og magnetventiler til vanntilførsel. Vann- og avløpsrør i plast.

Normal funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

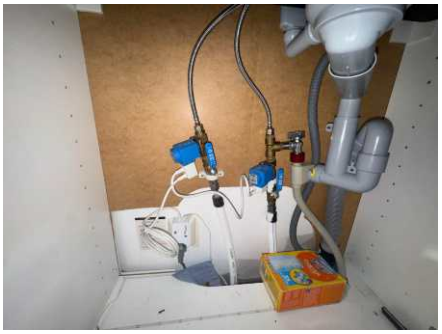
TG 1 Vannledninger

Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør-system tilkoblet vannfordelerskap. Vannfordelerskapet er lokalisert på bad/wc i tilbygget. Røranlegget er oppgradert i 2002 (eksisterende bad), samt i 2021-2022 i forbindelse med totaloppussing og tilbygging. Stoppekraner er lokalisert i inspeksjonsluke på eksisterende bad og i kjøkkenskap. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Tilstandsrapport



Vannfordelerskap



Røranlegg og waterguard i kjøkken

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast av varierende årgang. Røranlegget er oppgradert i 2002 (eksisterende bad), samt i 2021-2022 i forbindelse med totaloppussing og tilbygging. Hovedstrekket er i soil-/støpejern fra byggeår. 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 vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget som er fra byggeår (hovedstrekket i soil-/støpejern fra eksisterende bad).

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer og friskluftsventiler i yttervegger. Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

TG 1 Varmtvannstank

200 liter varmtvannsbereder fra ca. 2021 plassert i kjellerbod. Berederen er tilkoblet strømnettet via fast installasjon. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner, varmepumpe og gulvvarme. Varmepumpe er lokalisert i stue (ny i 2025). Varmekabler på begge bad/wc. Downlights i entré/gang, stue/kjøkken og på begge bad/wc. RiksTV- og GlobalConnect TV- og internett-tilknytning.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

230V systemspenning. Elektriske anlegget er hovedsakelig fra 2021-2022. Sikringsskap: 32 A hovedsikring, digital strømavleser, overspenningsvern og 10 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   2021: Trukket om alt det elektriske og etablert nytt sikringsskap i opprinnelig del (El-effekt, samsvarserklæring foreligger)
   2022: Nytt elektrisk anlegg i tilbygget (Skansen elektro, samsvarserklæring foreligger)
   2023: Installert elbil lader (Smart Elektro AS, samsvarserklæring foreligger)

   Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. 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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

12. 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?
    Ukjent

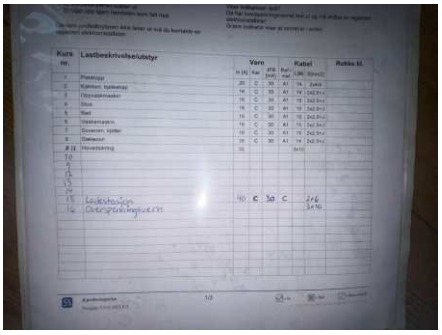
Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Sikringsskap



Kursoversikt

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til faste, stabile masser/grunn. Stedvis er det synlig fjell i dagen på eiendommen. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser, og har derfor begrenset kunnskap om byggets byggegrunn og stabilitet.

TG 1 Drenering

Utvendig fuktsikring og drenering er fra 2014 og 2022 (tilbygget). Stedvis er det synlig grunnmursplast og klemlist over terreng. Av naturlige årsaker er kontrollen av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

Generelt: Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1–5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20–60 år.

Tilstandsrapport

Årstall: 2014 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i murverk og betong fra respektive byggeår. Grunnmuren er utvendig pusset og malt. Grunnmuren ble besiktiget på tilgjengelige steder utvendig. Basert på visuell observasjon fremstår fundamenteringsmetoden som tilfredsstillende for sin opprinnelige tiltenkte funksjon.

TG 0 Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert som tilfredsstillende med hensyn til helning fra grunnmur. Gårdsplassen er asfaltert med helning bort fra bygningen og slukrenne. Det er skrånende terreng med plenareal ved baksiden av bygningen. Generelt er det viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning på drenering (utvendig fuktsikring) og grunnmur. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren – minimum 1:50 over en bredde på 3 meter ut fra muren. Borettslagets ansvarsområde.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på bunnledninger vurderes å være fra samme årstall som byggeåret for boligen. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger. Borettslagets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

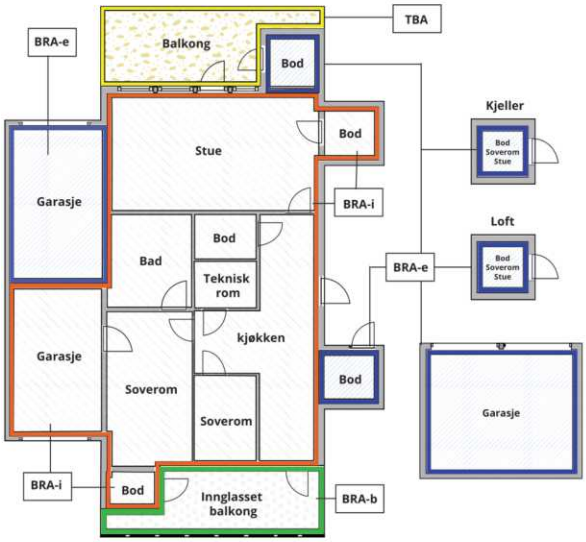
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	89			89	20
Kjeller		11		11	
SUM	**89**	**11**			**20**
SUM BRA	**100**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré/gang, gang/allrom, bad/wc 1, bad/wc 2, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

1.Etasje: Entré/gang, gang/allrom, 2 bad/wc, 3 soverom og stue/kjøkken. Utgang fra stue til sydvestvendt veranda på ca. 8 m² og terrasseplatting på ca. 12 m² (TBA).

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 11 m² (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggetegning (tilbygg/utvidelse) datert 22.04.2022. Det foreligger ferdigattest datert 10.11.2022.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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)**
Andelsleilighet	89	0

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Henning Håkonsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	145	46		0	12513.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Dalerudveien 3

Hjemmelshaver
Eftasåsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
149/EFTASÅSEN BORETTSLAG	950043466	149	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Henning Håkonsen og Kamilla Håkonsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
137	100	8 500	68 474	*31.12.2024*	266 266	*20.10.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet i firemannsbolig beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Eftasåsen/Oppsal i Oslo kommune. Kort avstand til daglige servicetilbud, barnehage og skoler samt offentlig kommunikasjon med t-bane- og bussforbindelser. Kort vei til Oppsal, Bryn, Manglerud og Lambertseter senter med et godt utvalg av
forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter i Østmarka med tur- og friluftsområder samt flere fiske- og badevann ved bla. Ulsrudvann og Nøklevann. Gangavstand til idrettsanlegg på Trasop med idrettshall, løpebane og fotballbaner.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget på ca. 12.513,1 m² opparbeidet med gressplen- og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær. Asfaltert adkomst, internveier og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader: Utgjør kr. 5.786,- pr.mnd (inkl. bla. leietillegg påbygg, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, kapitalkostnader, felleskostnader m.m).

Fellesareal/boder: Boligen disponerer 1 kjellerbod på ca. 11 m², samt tilgang til felles bod og felles vaskekjeller.

Parkering: Det medfølger ingen p-plass/garasjeplass. Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhusbebyggelse og boligblokker. Borettslaget består av 164 andelsleiligheter. Fordelt på 10 vertikaldelte rekkehus med tilsammen 40 leiligheter og 31 horisontaldelte 4-mannsboliger med tilsammen 124 leiligheter.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring Asa				

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	21.10.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Eier	17.10.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Megler	20.10.2025	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	17.10.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BX1046

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 Panorama

Oppdragsnr.
38251349

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kamilla Håkonsen	Henning Håkonsen

Gateadresse
Dalerudveien 3

Poststed	Postnr
OSLO	0687

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i en flis på det minste badet.

Document reference: 38251349

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny dusj, dusjvegger og servant på eksisterende bad i 2021 av Son VVS. Nytt bad i tilbygg 2022 av Sparbygg.
Arbeid utført av	Son VVS og Sparbygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tilbygg er byggemeldt.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	El-Effekt byttet alt elektrisk anlegg og bygget nytt sikringsskap i 2021 i orginal del 64 kvm. Skansen elektro satte opp alt elektriske i tilbygget 2022.
Arbeid utført av	El-effekt og Skansen elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Smart elektro satte opp ladeboks på veranda i 2023.

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

Document reference: 38251349

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nye garasjer skal settes opp med planlagt oppstart våren 2026. Krav til kjøper om at man stiller med 230 000 for betaling av ny garasje. Det er inkludert 15% usikkerhet i de 230 000.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251349

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: 38251349

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kamilla Håkonsen	9afdd0254922ef926e907 be60bb7e874d9463872	23.10.2025 12:36:38 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henning Håkonsen	f3486bcc8b04d711e9495 be9fa9d4c68eef4c243	23.10.2025 12:39:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251349

→ 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

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Øystein Opheim
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: oystein.opheim@privatmegleren.no

Deres ref.: 38251349 . Vår ref.: 0131-1-149 Dato: 20.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	EFTASÅSEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950043466
Andelseier:	Håkonsen, Henning
Medeier:	Håkonsen, Kamilla
Leilighetsnummer:	149
Adresse:	Dalerudveien 3, 0687 OSLO
Andelsnummer:	137
Gnr.	145
Bnr.	46

Borettsinnskudd: Kr. 8 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene.
Parkering: Borettslaget har 72 parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Ved ønske om parkeringsplass, ta kontakt med styret. Parkeringsleie belastes etter gjeldende satser. Garasjelaget bestående av 83 garasjer ble oppløst og dets aktiva er overtatt av borettslaget i 2015. Den enkelte garasjeeier eier fortsatt bruksrett til sin garasje. Garasjeleie belastes etter gjeldende satser. Garasjeeierne kan selge eller leie ut bruksretten til sin garasje til andre andelseiere i borettslaget etter eget ønske. Borettslaget er i gang med å utarbeide et oppdatert underregnskap for garasjene. Ved salg/eierskifte må selger og megler informere styret og eierskifteavdelingen i OBOS hvorvidt garasjeplassen følger med til ny eier eller er solgt særskilt. Det påløper eierskiftegebyr iht. gjeldende satser.
Energiavregning: Det er ikke energiavregning i borettslaget.
Utbygging og utnyttelsesgrad:Det foreligger en godkjent, enhetlig plan fra 2003 over hvilke hus som kan utbygges. I henhold til generalforsamlingsvedtak 25.5.05 ilegges fremtidige utbyggere et gebyr til borettslaget på som skal dekke de kostnader borettslaget har hatt i forbindelse med denne planen. Utbyggere skal dessuten etter retningslinjer fastsatt på generalforsamling 24.5.07 med revisjon og vedtektsendring den 27.05.15 stille en økonomisk garanti (depositum), jamfør vedtekter ¤ 5 punkt 10. Dersom kjelleren er utbygd, må det innhentes opplysninger om påbygget er byggemeldt og godkjent av Plan og Bygningsetaten. Styret har vedtatt å øke felleskostnadene og leietillegget for påbygg med 5% fra 01.01.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987211434
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,45%
Restsaldo	45 371 090,00
Innfrielsesdato:	01.03.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 786,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Leietillegg påbygg	890,00	
Felleskostnader	4 896,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 908,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 462,-
Annen formue:	68 474,-
Gjeld:	269 826,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987211434
Restsaldo:	266 266,84
Kapitalkostnader:	1 548,67

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 266 266,84,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christopher Morgenstierne pr. e-post: christopher.morgenstierne@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Jon Elvenes, e-post: eftasasen@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 131
EFTASÅSEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i EFTASÅSEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

3. juni 2025 kl. 19:00, Østmarksetra.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll, to eiere som protokollvitne og tellekorps.
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Protokoll fra Generalforsamlinger i BRL er vanskelig tilgjengelig og burde legges under tema «Generalforsamling»
8. Justering av leiepris for parkeringsplass
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i EFTASÅSEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret instiller styrets leder, Jon Elvenes som møteleder.

Forslag til vedtak

Jon Elvenes er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse den elektroniske registreringen og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll, to eiere som protokollvitne og tellekorps.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller Tormod Karlsrud som protokollfører. To protokollvitner og tellekorps velges blant de fremmøtte.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Tormod Karlsrud . Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] valgt. Som Tellekorps ble NN og NN valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0131 revisjonsberetningen.pdf
2. s. 131 Årsregnskap 2024.pdf
3. Garasjeregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret er justert i samsvar med årsmøtets tidligere vedtak om KPI justering av godtgjørelsen og er foreslås satt til kr 347 550.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 347 550.

Sak 7

Protokoll fra Generalforsamlinger i BRL er vanskelig tilgjengelig og burde legges under tema «Generalforsamling»

Forslag fremmet av:
Uwe Gerhard Panthen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Protokoll fra generalforsamlinger burde være tilgjengelig for alle beboere når det er signert. Tidligere ble dette delt ut til postkassene. Men de siste årene har vi ikke fått delt ut protokollene.

Med litt oppfinnsomhet kan man på Vibbo søke etter «Protokoll» og få opp en liste med protokoller fra flere år tilbake. Disse er ikke tilgjengelig under tema «Generalforsamling».

Styrets innstilling

Styret støtter intensjonen i forslaget at protokollene blir lettere tilgjengelig. Samtlige innkallinger og protokoller tilbake til 2012 er publisert under "om borettslaget" på Vibbo og styret ser ikke behovet for å lagre disse på to forskjellige steder.
De som ikke er brukere av Vibbo vil få protokollen på papir i sin postkasse.

Forslag til vedtak 1

Styret legger tidligere og nye protokoller ut under tema «Generalforsamling» slik at disse er tilgjengelig for beboere med tilgang til Vibbo. Andre beboere som ikke har tilgang må kontakte styret for å få protokoll på papir.

Forslag til vedtak 2

Styret informerer om hvor protokollene er lagret og vil dele ut protokollen til de som ikke er på Vibbo

---

Sak 8

Justering av leiepris for parkeringsplass

Forslag fremmet av:
Uwe Gerhard Panthen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Prisen for leie av parkeringsplass er per mai 2025 kr 130,- per måned.

Størrelsen på parkeringsplass varierer, men vil i gjennomsnitt være på ca. 3 m ganger 5 m, dvs. 15 kvm.

Til sammenligning ble det på GF i 2022 besluttet en grunnleiepris for garasjene.

Månedlig pris for garasjene ble oppgitt til kr 75,-, senest dokumentert på ekstraordinær generalforsamling 4. Februar 2025.

Beregning av areal som brukes av garasjene er beregnet som sum av areal for garasjene plus areal i tilknytning til garasjene (ref. GF 2022, 1394,4 + 729).

Areal for garasjer blir dermed på 2123,4 kvm. Delt på 83 garasjer blir arealet per garasje i gjennomsnitt på 25,6 kvm.

Bruker man samme beregningsmetoden for parkeringsplasser som for garasjer plus tilknyttet areal så blir regnestykket slik:

Gjennomsn. størrelsePris per månedPris per kvm/mnd

Garasjeplass

Gjennomsn. størrelse: 25,6 kvm

Pris per måned kr 75,-

Pris per kvm/mnd: 2,93 kr

Parkeringsplass

Gjennomsn. størrelse: 15 kvm

Pris per måned: 130,-

Pris per kvm/mnd: 8,67 kr

Prisen for leie av parkeringsplass er altså knapp 3 ganger dyrere enn for garasje.

Styrets innstilling
I forbindelse med at Borettslaget overtok ansvaret for garasjene ved generalforsamlingen i 27.4.2014.
"Styret gis mandat til å gjennomføre følgende: Garasjelaget oppløses, og dets aktiva overtas av borettslaget. Den enkelte garasjeeier eier fortsatt bruksrett til sin garasje, og betaler fellesutgifter til borettslaget. Vedlikeholdsansvaret overtas av borettslaget, og kostnader og leieinntekter for garasjer føres i et separat regnskap. Drift og vedlikehold av garasjene vil dermed kun belastes garasjeeierne og skal være selvbærende. Garasjeeierne kan selge bruksretten til sin garasje etter eget ønske. Borettslagets styre vurderer om det skal opprettes et eget verv for å ivareta oppfølging av garasjene.

Vedtak: Godkjent med over 2/3 flertall"

I dette vedtaket fremkommer det at garasjen eies av beboer. Samtlige kostnader knyttet til garasjene dekkes også av garasje eier.

Når det gjelder leie av parkeringsplass, så er dette en kommersiell utleieavtale av fellesskapets eiendom. Det er et tilbud til borettslagets beboere. Til orientering så tar Oppsal P-hus i Vetlandsveien parkerings avtaler med fri flyt til 875 kr/måned.
Forslaget innebærer en redusert inntekt for borettslaget på kr 77 520 pr år (85*12*76).

Styret er av den oppfatningen at garasjeleie og parkeringsleie ikke kan eller skal sammenlignes.

Styret innstiller på at forslaget ikke tas til følge.

Forslag til vedtak
Generalforsamling beslutter å sette prisen på parkeringsplass ned til et belop tilsvarende kostnader for garasjer. Prisen settes til kr 45,- per måned med virkning fra dato for vedtak i Generalforsamling.

Forslag til pris er beregnet som produkt av antall kvm (15 kvm) ganger kvm pris på kr 3,-.

Sak 9
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jon Elvenes

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Pål Andre Reiss
  Pål stiller for et år.
- Tormod Karlsrud

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Heidi Kopperud Hald

Sak 10
Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Jon Elvenes

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tormod Karlsrud

Sak 11
Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Jan Tore Vatnar
- Linda Luna
- Uwe Panthen

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Det er avholdt 16 styremøter i løpet av 2024 og det ble behandlet til sammen 126 saker. Det har vært avholdt flere befaringer som følge av uforutsette hendelser.

Styret har fortsatt prioritert informasjon til beboere i sitt arbeid, noe antallet behandlede styresaker gjenspeiler. Henvendelser via Vibbo og e-post besvares løpende. Styret har også fokusert på åpenhet og transparens i sitt arbeid.

Rehabiliteringsprosjekt

Det er utarbeidet en mangel liste som vil bli fulgt opp i forbindelse med 1. års befaring i 2024.
Reklamasjonsarbeidet etter malearbeidene er ikke ferdigstilt etter 1. års befaringen, noe som vil bli utført i 2025 når været tillater dette.

Garasjer og felles ladeplasser for elektriske kjøretøy

Generalforsamlingen vedtok at det sak bygges 4 plasser til bruk for beboere. Utbyggingen av disse plassene er avhengig av utfallet av garasjeprosjektet. Arbeidet med garasjeprosjektet har vært tidkrevende, og har hatt god fremdrift. Styrets innstilling ble fremmet på ekstraordinær generalforsamling i 2025.

Snørydding

Vi har hatt en snørik start på året i 2024. Det har vært krevende for leverandøren å holde våre arealer ryddet. Styret oppfatter at de fleste beboerne nå er tilfredse med snøryddingen, selv om enkeltes forventninger ikke imøtekommes til enhver tid.
Borettslagets snøfreser ble også flittig brukt i perioder med mye snøfall.

Brannvern

Tilsyn ble utført i januar som i tidligere år. Det er ikke avdekket noen kritiske mangler under kontrollen.

Jul

Tradisjonen tro, ble det i år gjennomført tenning av julegran 1. søndag i advent. Det kom svært mange beboere og nissen kom i tillegg på besøk og delte ut noen overraskelser til barna.

Reklamasjonssak Vann og avløp

Borettslaget har hatt bistand fra OBOS advokater i en regress sak mot Oslo Kommune og Isachsen Anlegg AS som gjaldt en skade på borettslagets private stikkledning. Etter å ha innhentet juridisk støtte, ble vårt krav om full refusjon av kostnadene med unntak av advokatbistanden imøtekommet.
Styret er tilfredse med resultatet.

Hendelser etter balansedagen

I ekstraordinær generalforsamling den 4.2.25 ble rehabilitering av garasjer vedtatt forutsatt at 60 andelshavere egen finansierer rehabiliteringen. Dette minsteantallet er oppnådd og prosjektet går videre.

Til generalforsamlingen i Eftaåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eftaåsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 3. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

131 EFTAÅSEN BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2 024	Regnskap 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**8 726 637**	**15 432 998**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 022 702	-5 777 136
Tilbakeføring av avskrivning		8 554	8 554
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-42 774
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-692 119	-889 659
Innsk. øremerk. bankkto		-9 558	-5 346
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 329 579**	**-6 706 361**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**11 056 216**	**8 726 637**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		11 492 479	9 063 946
Kortsiktig gjeld		-436 264	-337 309
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**11 056 216**	**8 726 637**

EFTASÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 043 466, KUNDENR. 131

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 550 509	9 934 356	10 895 700	10 978 000
Innbetalinger av fakturering		36 069	0	0	0
Garasjer	10	560 052	537 900	580 000	580 000
Andre inntekter	3	217 223	50	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 363 853**	**10 472 306**	**11 475 700**	**11 558 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-46 671	-44 415	-46 700	-49 000
Styrehonorar	5	-331 000	-315 000	-331 000	-347 550
Avskrivninger	15	-8 554	-8 554	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 125	-12 125	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-186 965	-177 555	-188 000	-197 000
Konsulenthonorar	7	-24 168	-52 280	-50 000	-50 000
Kontingenter		-32 800	-32 800	-33 000	-33 000
Drift og vedlikehold	8	-323 698	-9 418 125	-2 330 000	-2 330 000
Forsikringer		-644 771	-562 394	-620 000	-750 000
Kommunale avgifter	9	-2 485 314	-2 218 583	-2 320 000	-2 640 000
Garasjer	10	-19 474	-19 220	-300 000	-50 000
Energi/fyring		-170 998	-147 366	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 302 481	-1 156 776	-1 300 000	-1 360 000
Andre driftskostnader	11	-442 820	-232 077	-374 000	-404 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 031 839**	**-14 397 271**	**-8 055 700**	**-8 374 550**
DRIFTSRESULTAT		**5 332 014**	**-3 924 965**	**3 420 000**	**3 183 450**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	325 149	328 120	130 000	130 000
Finanskostnader	13	-2 634 461	-2 180 291	-2 753 000	-2 513 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 309 312**	**-1 852 171**	**-2 623 000**	**-2 383 000**
ÅRSRESULTAT		**3 022 702**	**-5 777 136**	**797 000**	**800 450**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-5 777 136		
Reduksjon udekket tap		3 022 702	0		

EFTASÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 043 466, KUNDENR. 131

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	9 696 690	9 696 690
Tomt		2 678 619	2 678 619
Andre varige driftsmidler	15	25 666	34 220
Aksjer og andeler	16	100	100
Miljøbankkonto, øremerket		296 886	252 380
SUM ANLEGGSMIDLER		**12 697 961**	**12 662 009**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		45 099	35 882
Driftskonto OBOS-banken		2 572 541	517 947
Sparekonto OBOS-banken		5 093 658	5 700 327
Sparekonto OBOS-banken II		3 781 182	2 809 790
SUM OMLØPSMIDLER		**11 492 479**	**9 063 946**
SUM EIENDELER		**24 190 441**	**21 725 955**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 164 * 100		16 400	16 400
Udekket tap	17	-24 022 855	-27 045 557
SUM EGENKAPITAL		**-24 006 455**	**-27 029 157**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	45 977 530	46 669 649
Borettsinnskudd	19	1 502 000	1 502 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	281 102	246 154
SUM LANGSIKTIG GJELD		**47 760 632**	**48 417 803**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		102 046	65 483
Påløpte renter		222 241	218 255
Påløpte avdrag		55 407	53 571
Annen kortsiktig gjeld	21	56 570	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**436 264**	**337 309**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**24 190 441**	**21 725 955**
Pantstillelse	22	52 502 000	52 502 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2025
Styret i Eftasåsen Borettslag

Jon Elvenes — Thomas Brøderud — Ingrid Enoksen

Tormod Karlsrud — Pål AndrÉ Reis

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 534 384
Leietillegg for påbygg	745 734
Eiendomsskatt	150 372
Parkeringsleie	118 098
Nedbetaling	2 586
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 551 174**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Uteparkering	-665
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 550 509**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Gasrasje	1 692
Reklamasjon; Isaksen Anlegg	214 371
Utleie	1 160
SUM ANDRE INNTEKTER	**217 223**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-46 671
SUM PERSONALKOSTNADER	**-46 671**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 331 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 088, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 125.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-15 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 730
SUM KONSULENTHONORAR	**-24 168**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-68 824
Drift/vedlikehold VVS	-133 781
Drift/vedlikehold elektro	-18 833
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 193
Drift/vedlikehold brannsikring	-84 900
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 168
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-323 698**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-150 464
Vann- og avløpsavgift	-1 591 196
Feieavgift	-38 624
Renovasjonsavgift	-705 030
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 485 314**

NOTE: 10
GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	560 052
SUM INNTEKTER GARASJER	**560 052**

KOSTNADER GARASJER

Forsikring	-19 474
SUM KOSTNADER GARASJER	**-19 474**

SUM GARASJER	**540 578**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-89 910
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-46 631
Driftsmateriell	-3 227
Renhold ved firmaer	-2 797
Snørydding	-275 625
Andre fremmede tjenester	-4 201
Trykksaker	-5 938
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 088
Andre kontorkostnader	-327
Kontingenter	-600
Bank- og kortgebyr	-2 938
Velferdskostnader	-5 538
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-442 820**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 378
Renter av sparekonto i OBOS-banken	317 771
SUM FINANSINNTEKTER	**325 149**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 634 255
Renter på leverandørgjeld	-206
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 634 461**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1959	7 685 900
Oppskrevet 1972	2 010 790
SUM BYGNINGER	**9 696 690**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.145/bnr.46 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2023	42 774	
Avskrevet tidligere	-8 554	
Avskrevet i år	-8 554	
		25 666
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**25 666**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-8 554**

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Oppsal Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter dvs. kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 1. Pålydende: 100. Balanseført verdi: 100.

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Handelsbanken
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-48 525 000	
Nedbetalt tidligere	1 855 351	
Nedbetalt i år	692 119	
		-45 977 530
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-45 977 530**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1959	-1 502 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 502 000**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-281 102
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-281 102**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Depositum	-56 500
Purregebyr	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-56 570**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 502 000
Pantelån	45 977 530
Påløpte avdrag	55 407
TOTALT	**47 534 937**

Bygninger	9 696 690
Tomt	2 678 619
TOTALT	**12 375 309**

Note 10
Garasjer

Beregning av grunnleie:

Beregning Grunnleie

	Akt. 2023	Akt. 2024	
Kostnader (felles)			
Personalkostnader	44 415	46 671	
Styrehonorar	315 000	331 000	
Revisjonshonorar	12 125	12 125	
Forretningsfører honorar	177 555	186 965	
Drift & Vedlikehold	307 426	6 193	Utvendige anlegg
Forsikringer			
Andre driftsutgifter	72 008	275 625	Snørydding
Sum Kostnader	928 529	858 579	
Andel felleskostnad	40 121	37 099	
Festeavgift	31 471	32 163	
Beregnet Grunnleie	71 592	69 261	
Maksimal festeavgift pr da	14 820,84	15 146,70	Maks 9 000 pr dekar (2002 verdi - til regnskapsårets slutt gjennomsnitt for året)
Grunnleie pr garasje	862,55	834,47	

Garasjeregnskap iht GF vedtak	**2023**	**2024**
Leieinntekter	537 900	568 512
Korrigert leieinntekt	9 900	
Inntekter	547 800	568 512
Kostnader		
Grunnleie	-71 592	-69 261
Forsikring	-16 774	-19 474
Strøm	-2 446	0
Strøm	2 446	0
Diverse		0
Sum Kostnader	-88 366	-88 735
Inntektsførte renter sparekonto II	0	103 919
Korreksjon renter sparekonto II	0	0
Årets resultat garasjer jfr GF vedtak	459 434	583 696
Utgående Balanse	3 214 781	3 798 477

Sparekonto II	**2023**	**2024**
Bank	2 809 790	3 781 182
Beregnet resultat jfr GF vedtak inkl finans	459 434	583 696
Akkumulert	3 214 781	3 798 477
Overføring til sparekonto II	404 991	17 295

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25
Selskapsnummer: 131 **Selskapsnavn:** EFTASÅSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

HUSORDENSREGLER FOR EFTASÅSEN BORETTSLAG
(Vedtatt på ordinær Generalforsamling 25. mai 2005.)

Bakgrunn

Eftaåsen borettslag består av 10 vertikaldelte rekkehus og 31 horisontaldelte 4-mannsboliger. I tillegg til at det er to vidt forskjellige boligtyper, er også plasseringen i terrenget forskjellig. 4-mannsboligene deler inngangsparti og trappoppgang og beboerne i denne boformen har større behov for å skape forståelse og sette felles forventninger. Derfor bør hvert hus i størst mulig grad fungere som et lokalt demokrati, der beboerne i felleskap blir enige om hvilke forpliktelser og regler som skal gjelde for huset.

Der hvert enkelt hus ikke kommer til enighet, kan styret, etter skriftlig oppfordring, opptre som megler mellom partene.

Grunnregel

Eftaåsen borettslag sine husordensregler skal fungere som en basis sammen med hvert hus sine lokale regler. De fleste av punktene under er bevisst formulert slik at det vil være opptil hvert enkelt hus "å legge lista".

I henhold til husleiekontraktens paragraf 15, erkjenner Leieren å ha mottatt og godkjent 1 eksemplar av borettslagets vedtekter, og 1 eksemplar av ordensregler for eiendommen. Disse Husordensreglene samsvarer p.t med de ovennevnte dokumentene.

Dette setter krav til at hvert hus gjennomfører årlige husmøter og minst når nye beboere flytter inn. På denne måten kan man i felleskap gi uttrykk for forventningene beboerne har til hverandre og derigjennom lage grobunn til godt naboskap. De viktigste reglene skrives ned og deles ut i huset, eller henges opp i fellesarealet.

Hensikten med ordensregler er å sikre beboerne godt naboskap. Hver enkelt må bruke leiligheten, fellesrom, hageparsell og fellesområde på en slik måte at det ikke med rimelighet kan sies at bruken sjenerer andre.

Husorden

1. Beboerne i 4-mannsboligene skal bli enig om bruk av felles trappeoppgang, herunder plassering av barnevogner og sportsutstyr rundt og ved inngangspartiet. Lufting til trappeoppgang eller risting av tøy i oppgangen er ikke tillatt. Husenes og boligenes rømningsveier skal aldri være blokkert.

2. Dør til felles oppgang bør låses senest kl 22.00. Dør til kjellergang skal være låst. Bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt mellom kl 22.00 og 07.00 om ikke annet er bestemt av husets beboere. Vis hensyn ved bruk av musikkanlegg. Det bør være ro i huset etter kl 23.00. Utelys skal være påsatt etter mørkets frembrudd. Det er vanlig høflighet å informere de nærmeste naboene om planlagte selskaper.

3. Vask og renhold av fellesrom og ganger fordeles på husets beboere, og foretas så ofte det er behov for det. Husets beboere setter selv opp turnusliste for vask av trappeoppgang. Skifting av elektriske pærer påhviler beboerne i hvert hus i fellesskap. Slukk lyset i kjellerrom etter bruk. Felleslyset betales etter måler og dekkes av husleia.

4. Husets beboere forutsettes å bli enige om fordeling av bruk av vaske- og tørkerom. Disse rom skal reingjøres etter bruk, slik at de er i god orden til nestemann. Der det er mulig bør tørking skje i forbindelse med oppvarming. anbefaler bruk av oljeovner på hjul, plassert på god avstand fra tøyet. Vifteovner (med glødetråder) er ikke tillatt benyttet i tørkerom. Tørketromler må ikke monteres eller benyttes på en slik måte at de forårsaker fuktighet i rommet.

5. Snø på balkonger skal fjernes straks etter snøfall. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannledninger ikke fryser.

Utendørs fellesanlegg

6. Kjøretøyer ol må ikke parkeres utenom de godkjente parkeringsplasser. Det er utarbeidet egne vedtekter for leie av parkeringsplasser.

7. Plener og beplantning må vernes. Hver enkelt borettshaver må sørge for, til en hver tid å holde det areal som tilligger det hus hvor vedkommende bor i, i en slik stand at det ikke virker skjemmende for stedet eller naboene. **Andelshaveren** må også sørge for at området langs veien stelles og hekk klippes. Beboerne i de enkelte hus må finne frem til en praktisk fordeling av vedlikeholdsarbeid som plenklipping, vanning, rydding og renhold av stikkveiene. Styret kan i ekstreme tilfeller pålegge beboere å få utført vedlikeholdsarbeide for beboernes regning. Felling av trær kan ikke foretas uten godkjenning. Søknad sendes styret.

8. Tørkeplassen skal benyttes slik at det ikke sjenerer nærmeste beboer. Fordeling av plass og tider skjer ved avtale mellom de beboere som sogner til den enkelte tørkeplass. Tørkeplassen skal ikke benyttes på helligdager til neste virkedags morgen.

Annet

9. Generalforsamlingen tillater dyrehold på følgende vilkår. Søknad må på forhånd være godkjent av husets øvrige beboere. Eier må påse at dyret ikke er til sjenanse for øvrige beboere i borettslaget. Ved berettiget klage kan styret kreve dyret fjernet uten å oppgi kilden til klagen.

10. Forandringsarbeider i leiligheten, nye tilbygg eller endringer av husenes eksteriør - herunder utvendig maling - kan ikke foretas uten godkjennelse av Styret. Det samme gjelder oppsetting av utvendige antenner.

11. Beboere skal hvert år melde inn tilstandsrapport om husets eksteriør og fellesareal på skjema som sendes ut av styret.

Vedlikehold av husets fellesareal, herunder oppganger og vaske/tørkerom skal utføres av husets beboere i felleskap. Utgifter knyttet til materiell dekkes av borettslaget.

HMS (Helse, miljø og sikkerhet)

12. Brannslokkingsutstyr
    - Alle leiligheter skal ha et manuelt slokkingsutstyr (apparat eller slange)
    - Alle leiligheter skal ha minst en røykvarsler, montert på en slik måte at man kan høre den gjennom en lukket soveromsdør.

13. Rømningsveier
    - Rømningsveiene skal til enhver tid være ryddige og fri for hindringer. De skal være tydelig merket og godt opplyst.
    - Hver boenhet skal ha tilgang på to avhengige rømningsveier.
    - Rømning ut av vindu ved hjelp av brannvesenets stigebil eller skyvestiger gjelder som rømningsvei.
    - Dørene i rømningsveien skal slå ut rømningsveien og kunne åpnes fra innsiden uten bruk av nøkkel.

14. Branninnstruks
- Instruksen henges opp på synlig sted på fellesområdene, i tillegg deles de ut til alle beboerne.

Oppbevaring av brannfarlig vare

Klasse	**Type**	**Liter pr. boenhet**	**I garasje, lagerskur, skur eller båthus**
Klasse A	Væsker med flammepunkt høyst 23°C; som bensin, aceton, rødsprit (96%), lynol, propan og butan.	55 liter brannfarlig gass (ikke i kjeller eller på loft). 5 liter brannfarlig væske (ikke på loftet).	55 liter brannfarlig gass (ikke i kjeller eller på loft). 100 liter brannfarlig væske (ikke på loftet).
Klasse B	Væsker med flammepunkt over 23°C og under 55°C; som parafin, white-spirit, terpentin, rødsprit (60%).	50 liter brannfarlig væske.	500 liter brannfarlig væske.
Klasse C	Motorbrensel og fyringsolje med flammepunkt over 55°C, som diesel.	200 liter brannfarlig væske.	500 liter brannfarlig væske.

Endringer av disse husordensreglene

15. Endringer og tilføyelser til disse ordensregler skal av styret forelegges generalforsamlingen til godkjennelse.

    Skriftlige meldinger fra styret eller OBOS til beboerne, hørende under husordensreglene gjelder som husordens bestemmelser. Meldingene skal behandles på neste generalforsamling.

Vedtekter

For Eftasåsen Borettslag org nr 950043466 vedtatt på ordinær generalforsamling den 30. mai 2006. Tillegg (punkt 5-1 (9) vedtatt på ordinær generalforsamling 24. mai 2011. og ordinær generalforsamling 28.mai 2013 (punkt 3-2 (2). Endret i ordinær generalforsamling 27. mai 2014 (punkt 4-1 (1-10). Endret i ordinær generalforsamling 27. mai 2015 (§ 5 punkt 10). Endret i ordinær generalforsamling 10.05.17 (§ 4-1 (11) og § 5-1). Endret i ordinær generalforsamling 03. juni 2022 (§9-4). Endret i ekstraordinær generalforsamling 4. februar 2025 (§ 8-1 punkt 1).

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Eftasåsen 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 OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre (kr.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 2 % 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 pkt 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 Borett og parkering
(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) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplasser på borettslagets fellesareal. Det fremgår av en liste vedlagt vedtektene hvilke andeler som til enhver tid har bruksrett til de ulike plassene (vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.
(5) Bruksrett til garasjeplassene kan overdras sammen med borettslagsandelen de er knyttet til eller alene. Bruksrett kan kun overdras til andelseiere i borettslaget, og ingen andel kan erverve bruksrett til mer enn en garasjeplass. Styret i borettslaget skal informeres ved overdragelse av bruksrett. Styret skal informere alle andelseiere om bruksrett til garasjer som er til salgs, dersom eieren ønsker det.

(6) Andelseiere med bruksrett til garasjer kan leie ut Garasjeplassene, men kun til beboere i borettslaget.
(7) Styret fastsetter nivået på felleskostnadene for garasjeplassene, slik at inntekter og utgifter for garasjene er selvbærende.
(8) Borettslaget er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjene.
(9) Inntekter og utgifter forbundet med garasjene settes opp som et underregnskap, som fremgår som en egen note i borettslagets regnskap.
(10) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
(11) Oppsigelse av parkering/garasje må varsles styret skriftlig minimum 1 måned før og innen den 1. i måneden før kravet kan overføres på ny leietaker.

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.

(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.

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) 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, rør, 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.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, 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.

(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.

(9) Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold av utvendige installasjoner som er oppført av andelseier eller tidligere andelseier. Utvendige installasjoner kan for eksempel være varmepumper, plattinger, trapper fra balkongen, markiser o.a. Andelseier er også ansvarlig for å demontere og evnt. remontere disse installasjoner dersom borettslaget foretar arbeider som krever dette.

Andel 25, 26, 27 og 28 har innvendig vedlikeholdsansvar av innlemmet kjellerareal.
Andel 15 har vedlikeholdsansvar for innlemmet gjestetoalett i kjelleren.
Andel 148 har vedlikeholdsansvar for innlemmet areal av trapperepot i 2. etasje.

(10) 1. INNLEDNING:

Årsaken til dette er at det er borettslaget som formelt er byggherre og er den som har fått byggetillatelse og som derved formelt pådrar seg ansvar. I og med at tegningene for borettslaget er forhåndsgodkjent av kommunen gis imidlertid den enkelte fullmakt av fellesskapet til å sende søknad til kommunen for påbygging av sin leilighet. Deretter innhenter den enkelte påbygger den godkjennelse som er nødvendig for realisering av sine planer, forutsatt at borettslagets og

kommunens retningslinjer følges.

Det forutsettes at andelseier som bygger på vil vise hensyn i byggeperioden slik at arbeidene er til minst mulig sjenanse for øvrige andelseiere. Vedkommende skal varsle sine naboer om at påbygging vil finne sted og at dette kan medføre problemer i forbindelse med kvaliteten på kabel-tv, radio, telefon o.a. da ledningsstrekk kan måtte flyttes midlertidig eller permanent på byggestedet. Vedkommende skal følge opp eventuelle problemer umiddelbart slik at naboenes belastning blir minst mulig. Støyende arbeider må ikke finne sted før kl 07.00 og etter kl 21.00 på hverdager, og ikke i helgene.

Det er ikke tillatt å henlegge/lagre utgravd masse, materialer eller lignende på fellesområder eller utenfor hos nabo uten avtale med denne. Stikkveien inn til boligene skal alltid være fri for ferdsel. Opprydding skal skje fortløpende, så påbyggingen er til minst mulig sjenanse for naboene. Dette innebærer også at bl.a. restmaterialer, søppel osv. fortløpende kjøres bort, at tilkjøring av jord, tilsåing m.v. skjer så snart det er forsvarlig/naturlig m.v.

Når anleggsmaskiner benyttes, må den største forsiktighet utvises, Husk: det er mange små barn i laget. Såvel ansvarshavende som andelseier som bygger på må sikre byggeplassen forsvarlig, i overensstemmende med de krav lovgivning og offentlige myndigheter stiller, slik at ulykker ikke finner sted.

Påbyggingen bekostes i sin helhet av den enkelte andelseier som bygger på, men eiendomsretten til påbygget tilfaller borettslaget. Det er ikke sikkert at verdien av andelen øker proposjonalt med påbyggingens kostnader. Borettslaget har intet ansvar for slikt tap som den enkelte måtte bli påført.

2. FØLGENDE MÅ VÆRE I ORDEN FØR BYGGING KAN TA TIL:

Andelseier som vil bygge på, kontakter styret og ber om tegninger for påbygg og får så avklart skriftlig om leiligheten kan bygges ut. Kopi av oversiktskart med nedkopierte tegninger på utbyggingsalternativer utleveres, dersom påbygging er mulig. Han må deretter skriftlig overfor styret redegjøre for hvilket mulig utbyggingsalternativ som ønskes realisert.

Andelseier må deretter skaffe seg en ansvarshavende som er godkjent av bygningsmyndigheten og må selv engasjere entreprenør/byggmester. Bygningsmyndighetens skriftlige godkjennelse av ham skal medfølge dokumentasjonen til styret. Den skal sammen med styrets bekreftelse på at det valgte påbyggsalternativ ligger innenfor det forhåndsgodkjente, følge med saken til kommunen. Andelseier kan selv stå som ansvarshavende dersom denne er kvalifisert og godkjent av bygningsmyndigheten. Egeninnsats på byggeplassen er tillatt, men bare under reelt overoppsyn av den ansvarshavende.

Styret kan nekte å godkjenne at en ansvarshavende/underentreprenør(-er) benyttes, hvis styret tidligere har hatt dårlig erfaring med vedkommendes utførelse av arbeide i laget.

Ansvarshavende og underentreprenør(-er) skal skriftlig forplikte seg til at han/de vil følge bygge- og konstruksjonstegningene. Ved behov for endringer skal søknad sendes styret, og styret skal holdes informert om all kontakt med bygningsmyndighetene.

Ansvarshavende og eventuelle underentreprenører må også ivareta HMS-reglene, og dokumentere skriftlig overfor styret at pålagte meldinger o.a i saken er sendt offentlig myndighet. Andelseier må få skriftlig dokumentert at denne/disse har de nødvendige garantier/ forsikringer for en periode av 6 måneder fra byggestart mot feil eller skade som han gjør seg skyldig i overfor personer og annens eiendom/ting. I tillegg må andelseier for egen og fellesskapets del skaffe seg skriftlig sikkerhet for rettidig ferdigstillelse av arbeidene.

Dersom den ansvarshavende av noen grunn ikke kan fullføre arbeidet, må andelseier sørge for at arbeidet fullføres av ny ansvarshavende godkjent av bygningsmyndighetene og styret, og dekke alle utgifter ved dette.

Andelseier som vil bygge på er selv ansvarlig for at arbeidene tilpasses grunnforholdene (kabler, kummer, øvrige grunnforhold). Det påhviler ansvarshavende å varsle respektive etater for påvisning av kabler, rør osv. før graving. Hvis anlegg i et konkret tilfelle er til hinder for påbygging, må andelseier selv bekoste flytting m.v. av disse.

Det påløper et påbyggingsgebyr på p.t. Kr 16.120,- (fra 01.01.15) som skal være betalt. Likeså kommunale gebyrer/avgifter. Kvitteringer skal vedligge til styret. Beløpet vil bli indeksregulert.

Andelseier skal stille en økonomisk garanti (depositum) på p.t. 1.543,- (fra 01.01.15) per kvadratmeter. Antall kvadratmeter tilsvarer det areal som er omsøkt til bygningsmyndighetene, dog regnes sepositum minst for 20 kvadratmeter. Dette depositum er en sikkerhet for at alle arbeider i relasjon til borettslaget i byggesaken blir utført. Satsen vil bli indeksregulert.
Andelseieres forslag til total byggeperiode skal innsendes til styret med angivelse av oppstartsdato og ferdigstillelsesdato. Ferdigstillelsesdato fastsettes deretter av styret. Blir påbygget ikke ferdigstillet innen avtalt dato, kan styret ilegge en dagmulkt på p.t. kr 385,- pr. kalenderdag (fra 01.01.15) frem til påbygget godkjennes ferdigstillet. Om den fastsatte ferdigstillelsesdato ikke kan overholdes, vil styret etter skriftlig søknad kunne fastsette ny dato hvis det foreligger saklig grunn. Beløpet vil bli indeksregulert.

Firmaattest vedrørende lovlig etablert foretak, og skatteattest fra fylkesskattesjefen (mva og trygd), ikke eldre enn 6 måneder, skal vedlegges.

Befaring av utenomhusområdene til leiligheten og områdene som grenser opp til påbyggsområdet skal foretas av to fra styret og andelseier i fellesskap. Notat settes opp og undertegnes.

Andelseier sender alle sakens dokumenter samlet til bygningsmyndigheten og får dennes byggetillatelse, som deretter oversendes styret.

Styret samtykker i at grunn- og byggearbeidene starter i egen styresak når alle dokumenter er funnet i orden. Styret opplyser om styremøtedatoer i påbyggsperioden. Andelseier underrettes om dette i arbeids- og fremdriftsskjema som utferdiges i hver enkelt påbyggssak.

Først nå kan arbeider på byggeplassen ta til.

Dersom styret finner det nødvendig med ekstern byggekontroll i den enkelte byggesak for å ivareta fellesskapets interesser, forskutteres utgiftene av borettslaget, men refunderes i sin helhet av andelseier. Kravet forutsettes å bli innbetalt når krav fra styret fremsettes, ellers vil styret fratrekke kostnaden i depositumet som er stillet.

Styret kan stille tilleggskrav til påbyggssaken, dersom forholdene tilsier det. Det forutsettes at disse kun stilles hvis det er av vesentlig betydning for ivaretagelse av fellesskapets interesser.

3. FØLGENDE MÅ VÆRE DOKUMENTERT AV ANDELSEIER FØR FERDIGSTILLELSE GIS AV STYRET:

Andelseier søker uoppfordret om ferdigattest fra bygningsmyndighetene i god tid innen ferdigstillelsesdato.

Når andelseier får ferdigattest fra bygningsmyndigheten leveres denne til styret sammen med OBOS' bekreftelse på at eventuell dagmulkt er innbetalt til laget.

Befaring av utenomhusområdene til leiligheten og områdene som grenser opp til påbyggsområdet skal være foretatt. Notat settes opp og undertegnes av partene.

Styret behandler i egen styresak påbygget, der det skal fremgå påbygget areal, hvor meget husleien skal økes med, at depositumet oppheves og at husleien reguleres. Med dette vedteket vedtaket går vedlikeholdsansvar for påbygget over til borettslaget.

OBOS gir melding til forsikringsselskapet om ferdigstillet påbygg, gir andelseier informasjon om husleiereguleringen og opphever depositumet og utsteder nye husleieblanketter.

4. STYRETS ROLLE:

Styret gis fullmakt til å anvende ovennevnte retningslinjer med de presiseringer som er eller måtte bli nødvendige i alle påbyggssaker og tilpasse de til alle vesentlige bygningsmessige arbeider som for eksempel utgraving av kjeller, innredning av loft mv, slik at disse bygningsarbeider blir likestillet så langt det er mulig.

Styret skal lage de arbeids- og fremdriftsskjemaer m.v. som måtte være eller bli hensiktsmessige for ivaretagelse av andelseiers, ansvarshavendes eller borettslagets interesser i alle saker som medfører vesentlig endringer av bygningsmassen.

Andelseier som bygger på er gjennom sin søknad innforstått med at dersom arbeidet gjennomføres i strid med ovennevnte eller det brukes ikke-godkjent arbeidskraft eller det bygges i strid med tegninger og gitte krav, så vil andelseier alene stå ansvarlig for følgene. Styret kan ved vesentlig avvik fra tegninger kreve endringer eller tilbakestilling av utført arbeid."

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 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 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.

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.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre medlemmene 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.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 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 bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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

9-5 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.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
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.

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(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:

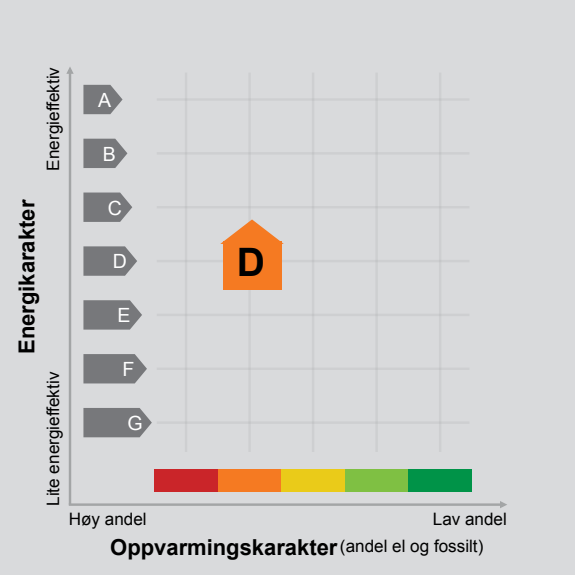
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Dalerudveien 3
Postnummer	0687
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	145
Bruksnummer	46
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80326122
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-180575
Dato	15.10.2025



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.

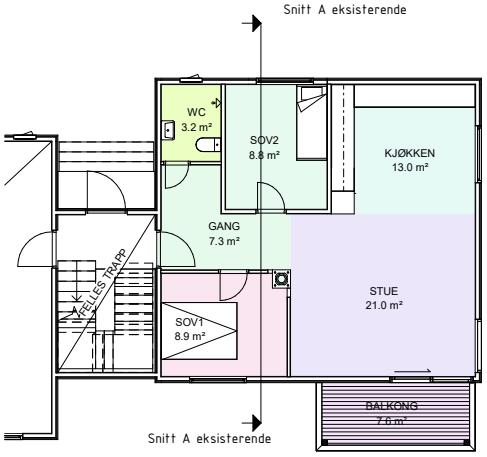
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

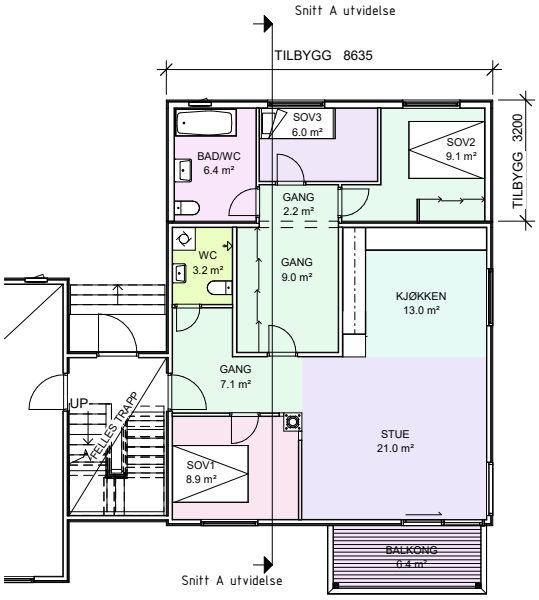
Målt energibruk 11 277 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

11 277 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



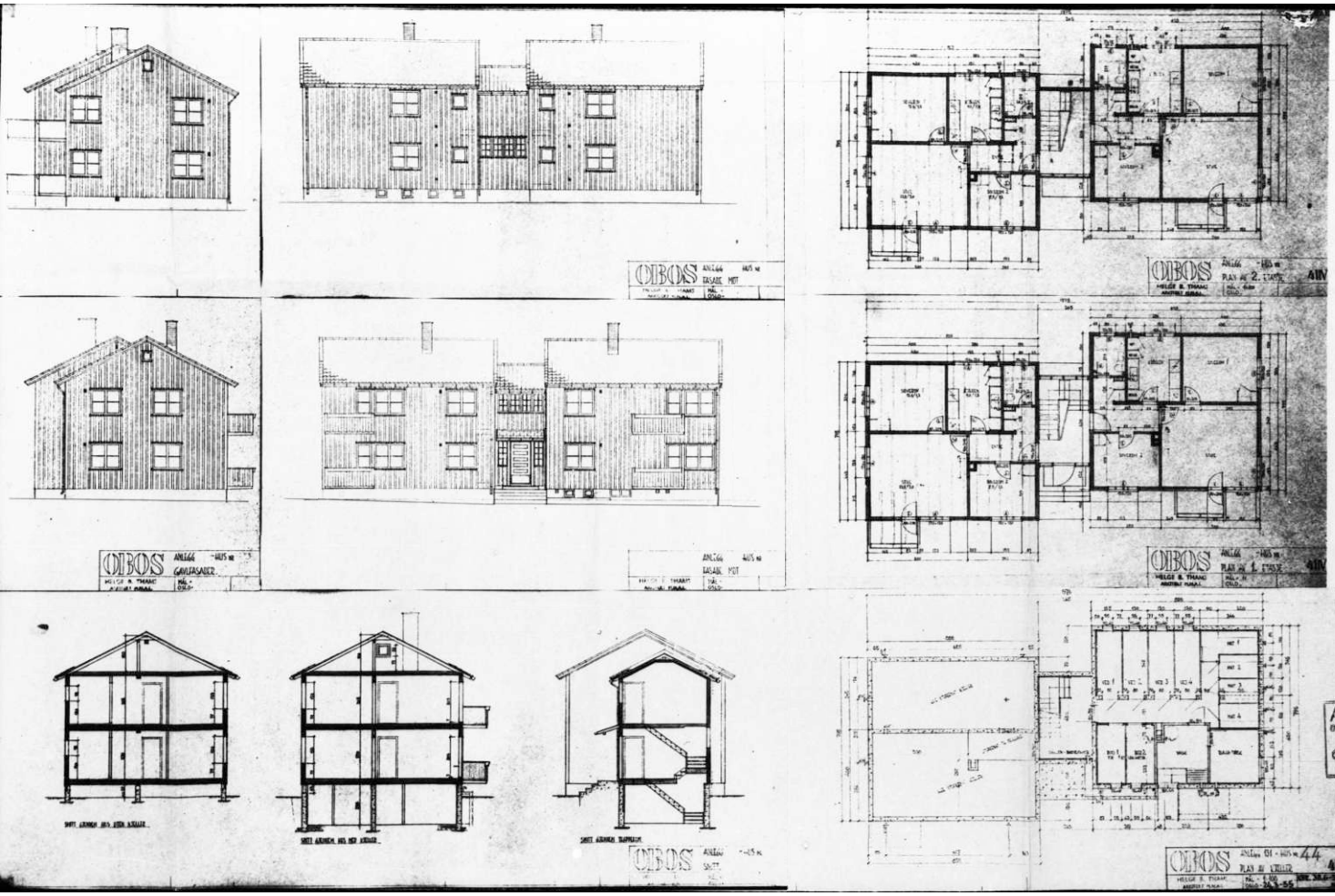
Plan 01 eksisterende



Plan 01 utvidelse

Dalerudveien 3	Søknad om tilbygg	Plan 1. Etasje	Skala: 1:100	22.04.2022	kjetil j

ARKITEKTENE ASTRUP OG HELLERN

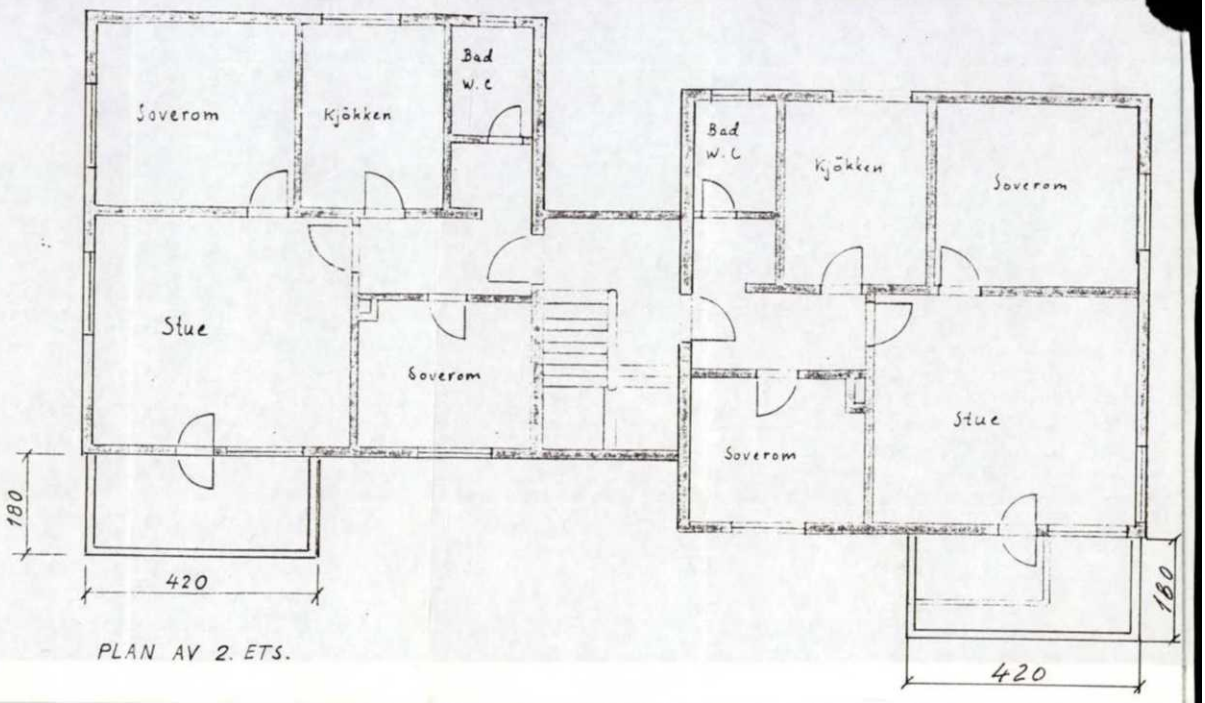


50

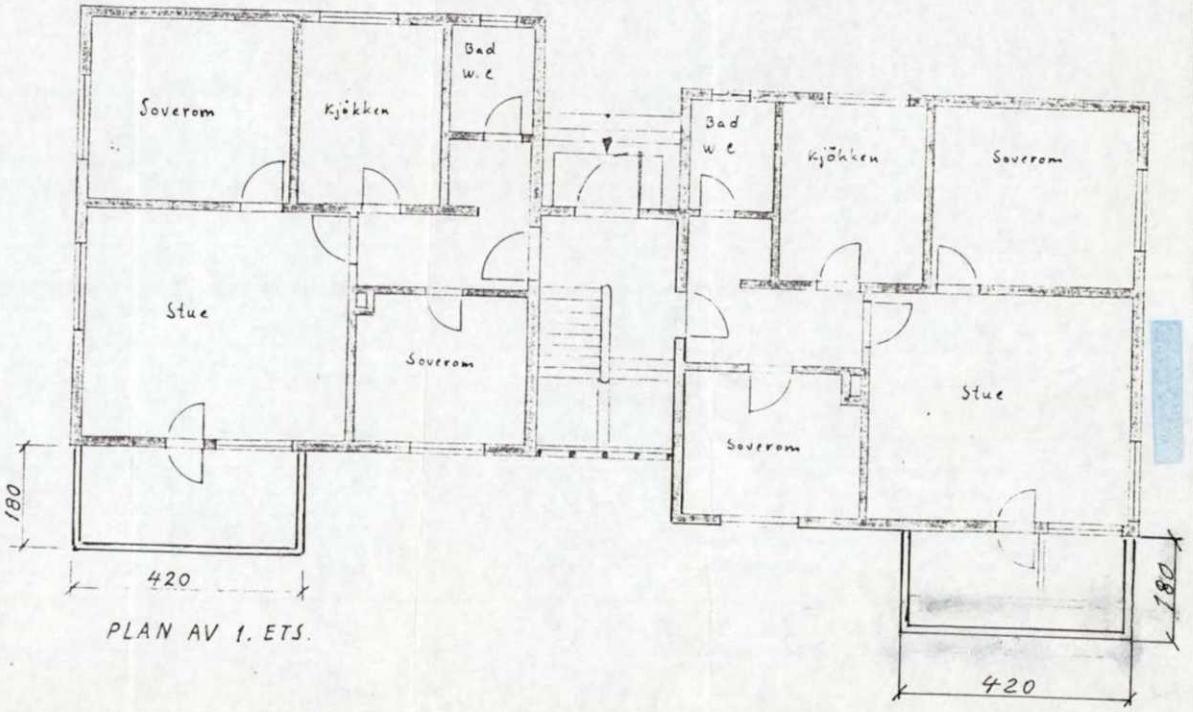
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
1 4 SEP 1955

02695

GNR. 146, BNR. 3
55304



PLAN AV 2. ETS.



PLAN AV 1. ETS.

145/46

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Henning Håkonsen
Dalerudveien 3
0687 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 10.11.2022
	202207156 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Belin Fatahi	

Adresse:	DALERUDVEIEN 3	Eiendom:	145/46/0/0
Tiltakshaver:	Henning Håkonsen	Søker:	Henning Håkonsen
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattest – Dalerudveien 3

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg, mottatt 08.11.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202207156			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D3	22.04.2022	1/7
Plan	D3-000	22.04.2022	1/9
Snitt A	D-3	22.04.2022	1/10
Fasader	D3	22.04.2022	1/11

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Belin Fatahi - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

7.mai 1958.

/NR

Gnr. 146, bnr. 3, hus 44, Eftasåsen. 55/2695.

Nybygg. 16/12-1957.

Firemannsbolig.

Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

Arkitekt Helge Thams, Drammensvn. 6, Oslo.

Tömmermester Gj. Wåle, Fr. Nansens pl. 6, Oslo.

A. Gjerstad

Arbeidss 145-46(44) Dalstødum 3. | Journalnr. 2078. | Tegn. rev. V.

Arbeidets art: n/h. | Innlevert 8/55.

Bygningens art:

Byggherre: O.B.O.S

Byggemelder:

Ansvarshavende Gjermund Wåle (1723)

A | Byggetillatelse 29-12-55

A | Byggetillatelse

UTTALELSER				APPROBASJON		FERDIGKONTROLL		Tillatt påvist		Gravetillatelse
Byplankont.				Dato	N.nr.	Puss- og inn-redn.tillatelse				
Helseråd				17/9-55	Bet. 27-9-55	Brukstillatelse 11/3-57		X	B V	
Brannvesen				Dato	N.nr.	Ferdigbes.			C	
V: & k. v.					Bet.	Frist mangler			D	
				Dato	N.nr.	Tilskrang mangler.			E	
					Bet.	tilsyn. att. 8/1-58	14/8-57		F	
				Dato	N.nr.	Mangler rettet	18/12-58		G	
Gransking					Bet.	Pipeattest	✓		H	
Fasaderåd				Dato	N.nr.	Gateattest	30/3-57 ✓		I	
Bygn.råd					Bet.	Vannattest	30/3-57 ✓		J	
				Dato	N.nr.	Hageattest	30/3-57 ✓		K	
					Bet.	Ferdigattest	7/5-58		L	

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G-L = diverse.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utvidelse av balkong i 1. og 2. etasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Dalerudveien 3	**Gnr.145,Bnr.46**	**76/1327**

Byggherre	Ansvarshavende
Rolf Kjeldsen m.fl. **Dalerudveien 3** **OSLO 6**	**Inspektør Rolf Kjeldsen** **Dalerudveien 3** **OSLO 3**

OF/BP

Dato
15. februar 1978

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

for bygningssjefen

Bygningsinspektør
O. Fjellanger

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

Skl. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet: Utskifting vinduer og balkongdører

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Tyristubbv.11-17, Dalerudv.1-3, Eftasåsen12-20	Gnr.145, bnr.46	85/224

Byggherre	Ansvarshavende
Eftasåsen Brl. v/Odd Bratt Eftasåsen 18 0687 OSLO 6	Tømmerm. Stig Person Oppsalvn. 7 C 0686 OSLO 6

AS/lw

Dato 13.4.1988

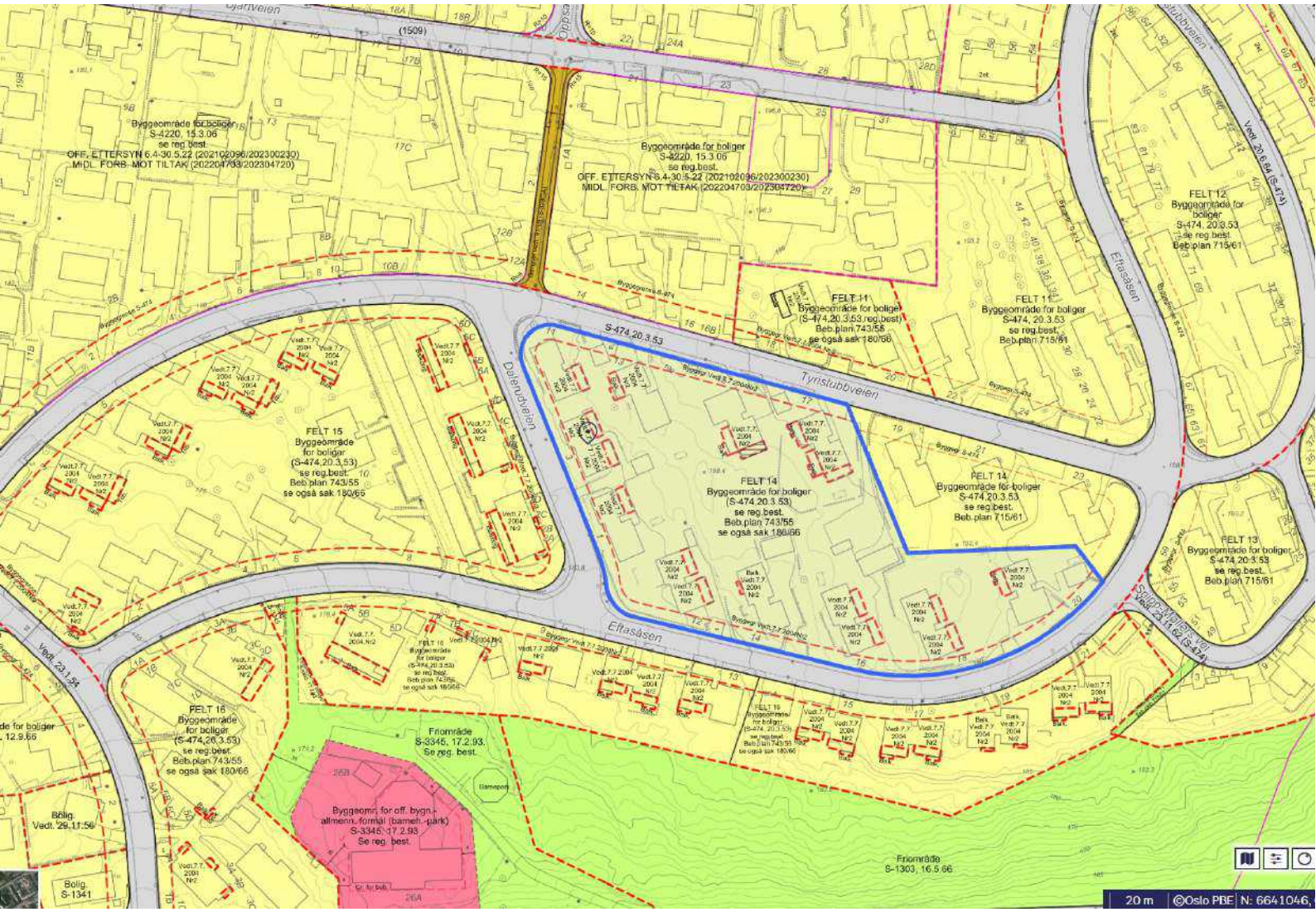
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

.....
Bygningsinspektør
A. Sundt

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

Skj. C-16. ANDVORD


(1509)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
FELT 11
Byggeområde for boliger
(S-474,20.3.53) reg.best)
Beb.plan 743/55
se også sak 180/66
FELT 12
Byggeområde for boliger
S-474, 20.3.53
se reg.best
Beb.plan 715/61
FELT 13
Byggeområde for boliger
S-474,20.3.53
se reg.best.
Beb.plan 715/61
FELT 14
Byggeområde for boliger
(S-474,20.3.53)
se reg.best.
Beb.plan 743/55
se også sak 180/66
FELT 15
Byggeområde
for boliger
(S-474,20.3.53)
se reg.best.
Beb.plan 743/55
se også sak 180/66
FELT 16
Byggeområde
for boliger
(S-474,20.3.53)
se reg.best.
Beb.plan 743/55
se også sak 180/66
Friområde
S-3345, 17.2.93.
Se reg. best.
Byggeområ. for off. bygn.-
allmenn. formål (barneh.-park)
S-3345, 17.2.93
Se reg. best.
Friområde
S-1303, 16.5.66
Bolig.
S-1341
Bolig.
Vedt. 29.11.56
Tyristubbveien
Eftasåsen
Dalerudveien
Vedt. 23.1.84
Vedt. 20.6.84 (S-474)
20 m
©Oslo PBE
N: 6641046,

Oslo

V070704N2

Mindre vesentlig endring for utvidelse av eks. boliger i borettslaget med individuell utbygging etter samlet utbyggingsplan og tilbyggvarianter med bindende hustegninger som angir volum og fasader.

Vedtaksdato: 07.07.2004
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200306770
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-474, 200306770

Dokumentet består av 9 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Endrede reguleringsbestemmelser for S-474 av 20. 03.1953, Regulering av gnr. 144, bnr. 1 m.fl., Søndre Skøyen og gnr. 146, bnr. 179 m.fl., Oppsal, Oslo.
Endringer med uthevet kursiv skrift.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. De forskjellige byggefelter er betegnet med en ytre byggelinje mot vei. Bebyggelsen skal holde seg innenfor denne. Boligfeltene er betegnet med bokstavene A – W og tallene 1 – 5 og 8 – 15. Utnyttelsesgraden er angitt på planen. Forretningsstrøk og felter til offentlig bebyggelse er betegnet med romertall I – IV. (Ang. utnyttelsesgrad: se paragraf 4). Industriarealene er avmerket på planen. (ang. utnyttelsesgrad: se paragraf 5). Ved utnyttelsesgrad forstås bebyggelsens brutto gulvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med feltets grunnareal fram til midte av tilstøtende lokal vei eller spesielt for denne plan – 8 m inn på større, vei. evt. tilstøtende offentlig friareal. Det enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert regulerings- og bebyggelsesplan som er vedtatt for hele feltet.

§ 2. Boliggrender. (felt A-W, 1-5 og 8 – 15).
For disse gjelder følgende særbestemmelser:

1) På feltene A – W skal oppføres åpen blokkbebyggelse i 3 – 5 etasjer.
   På feltene 1 – 15 skal oppføres småhus og rekkehus i maks. 2 etasjer. Byplanrådet kan dog vedta bebyggelsesplan for felt 5 og hvoretter feltet skal kunne bebygges med blokker og utnyttelsesgraden økes til ca 0,50.
2) Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser som hører til hver grend. Andre innretninger kan bare tillates av byplanrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
3) Før byggeanmeldelse innsendes for hvert enkelt hus, skal byplanrådet ha vedtatt en plan i målestokk 1:500 for vedkommende felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasser, lekeplasser, beplantninger - plasseringer m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
4) Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av byplanrådet. Byplanrådet kan nekte oppført gjerder mellom eiendommer som tilhører de enkelte rekkehusenheter. Likeledes kan byplanrådet nekte oppført gjerde i nabogrense for særlige små tomter bebygget med småhus. I så fall kan byplanrådet også nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan bygningsrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.
5) I detaljplan for den enkelte boliggrend bør inngås et mindre areal hvor det kan oppføres bygninger for butikker, lager og verksteder som etter byplanrådets skjønn ikke sjenerende, dessuten for kontorer, garasjer, barneanlegg, klubblokaler, møterom o.l.
6) ***For gnr. 145, bnr. 46, 47, 48 og gnr. 146, bnr. 262, Eftaåsen borettslag, kan det foretas utvidelser innenfor grense for bebyggelse slik som vist på kart merket PNA-200306770 tegnet av Plan- og bygningsetaten og datert 27.04.2004.***
   Utvidelse av hver enkelt bolig i småhusbebyggelsen skal kunne foretas iht. arealdisponering over hustypene, tegning nr. PA01 (datert 14.03.2003), PA02 (datert 14.03.2003), PA03 (datert 29.03.2004), PA04a (datert 26.03.2004), PA05a (datert 29.03.2004), PA06a (datert 26.03.2004), PA07a (datert 26.03.2004), PA08a (datert 29.03.2004), PB01 (datert 14.03.2003), PB02 (datert 14.03.2003) og PB03 (datert 14.03.2003), fra Thams og Gaare Arkitektkontor AS.

   Generelt.
   Tilbyggene skal underordne seg eksisterende bebyggelses karakter, ved at de skal ha samme type vinduer, samme type utvendig kledning, samme type detaljer og fargesetting som eksisterende bygninger. Tilbygg på gavl i 2 etasjer skal ha samme takvinkel og møneretning som eksisterende bygning. Tilbygg på gavl i én etasje gis pulttak i motsatt vinkel, eller alternativt etableres terrasse på tak tilbygg. Ved tilbygg i to etasjer på langfasade beholdes takvinkel og møneretning ved at taket løftes. Balkonger kan oppføres i form og størrelse som vist på ovennevnte tegninger. Tilbygg vindfang kan oppføres på rekkehusene, type B, som vist på tegningene.

§ 3. Forretningsstrøk. (felt I).
For dette gjelder følgende særbestemmelser:

1) Bygningene skal oppføres i 2 eller 3 etasjer.
2) I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasjer o.s.v. Leiligheter for beboelse kan oppføres i egne hus eller innredes i forretningsgårder når dette

godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomhet i strøket som etter byplanrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.

3) Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet, og det skal anordnes minst en felles innkjørsel til gårdsplassen. Gjerder og andre innretninger til hinder for den felles bruk tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømming av avfall, eventuelt for klestørk og andre lignende anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.

§ 4. Offentlig bebyggelse. (felt II, III og IV):
For offentlige bygninger gjelder ingen særbestemmelser med hensyn til utnyttelsesgrad, høyde og etasjeantall.

§ 5. Industriarealer.
For disse gjelder følgende særbestemmelser:

1) Utnyttelsesgraden skal være maks 0,8 og bygningens høyde maks 3 etasjer.
2) Byplanrådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de tilgrensende boligstrøk. Boliger kan ikke oppføres i industristrøk.
3) Byplanrådet kan stille slike krav til anordning av gårdsplass og innkjørsler for bebyggelsen at parkering, lossing og lasting kan foregå på bedriftens egen grunn på tilfredsstillende måte.

§ 6. Parker.
Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige strøk skal sammen med de offentlige parker og kolonihager inngå i en felles parkplan for hele området.

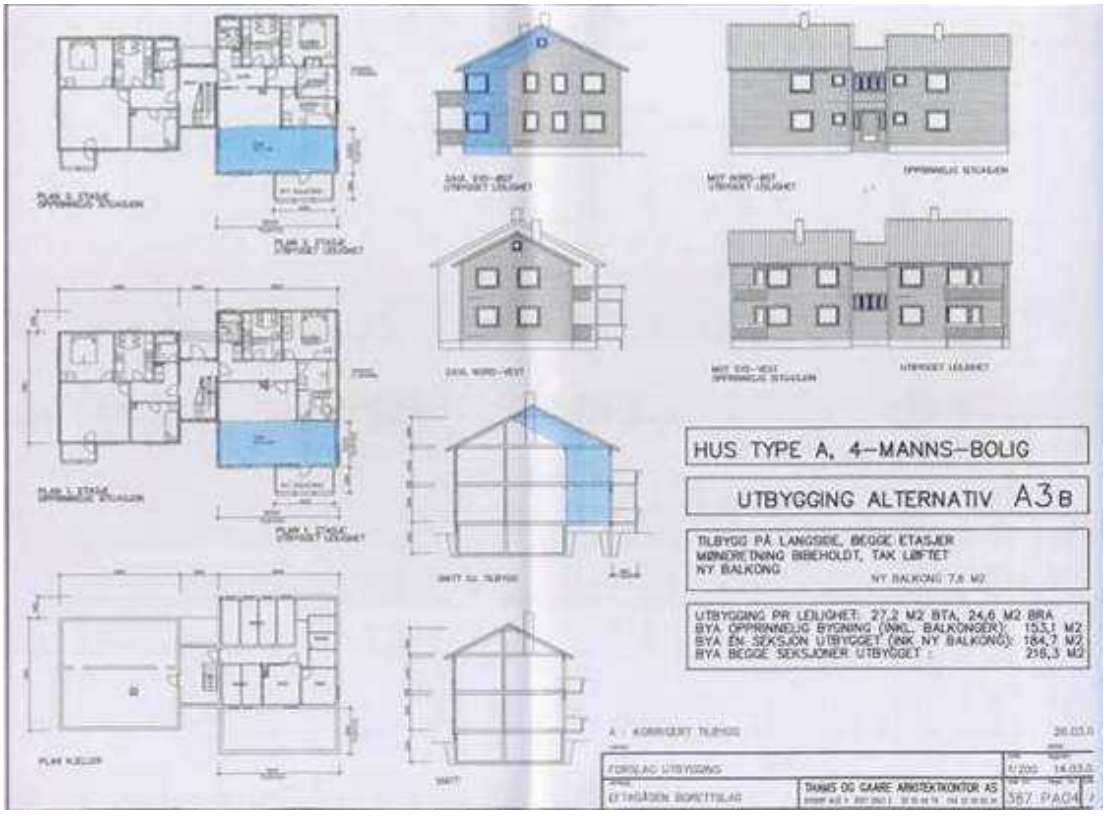
§ 7. Fellesbestemmelser:
I forbindelse med byggeanmeldelse for de enkelte hus skal innsendes takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningen skal inntegnes på situasjonsplanen.

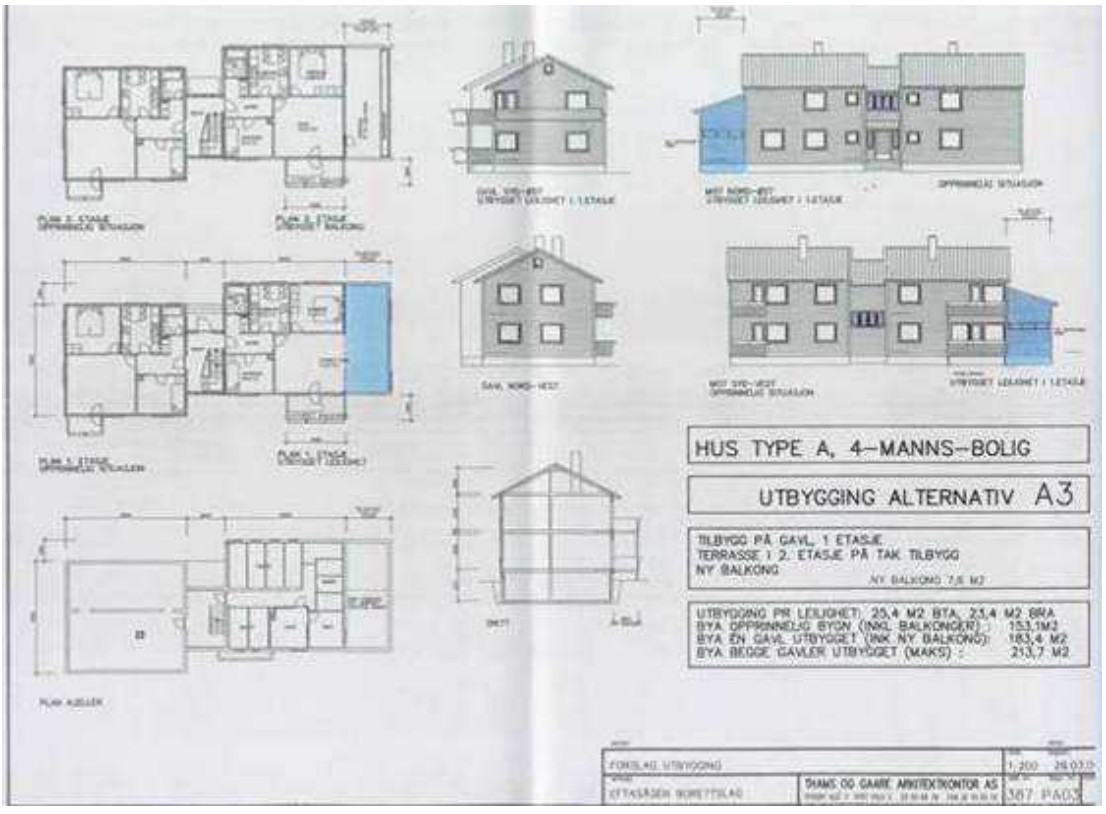
§ 8. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

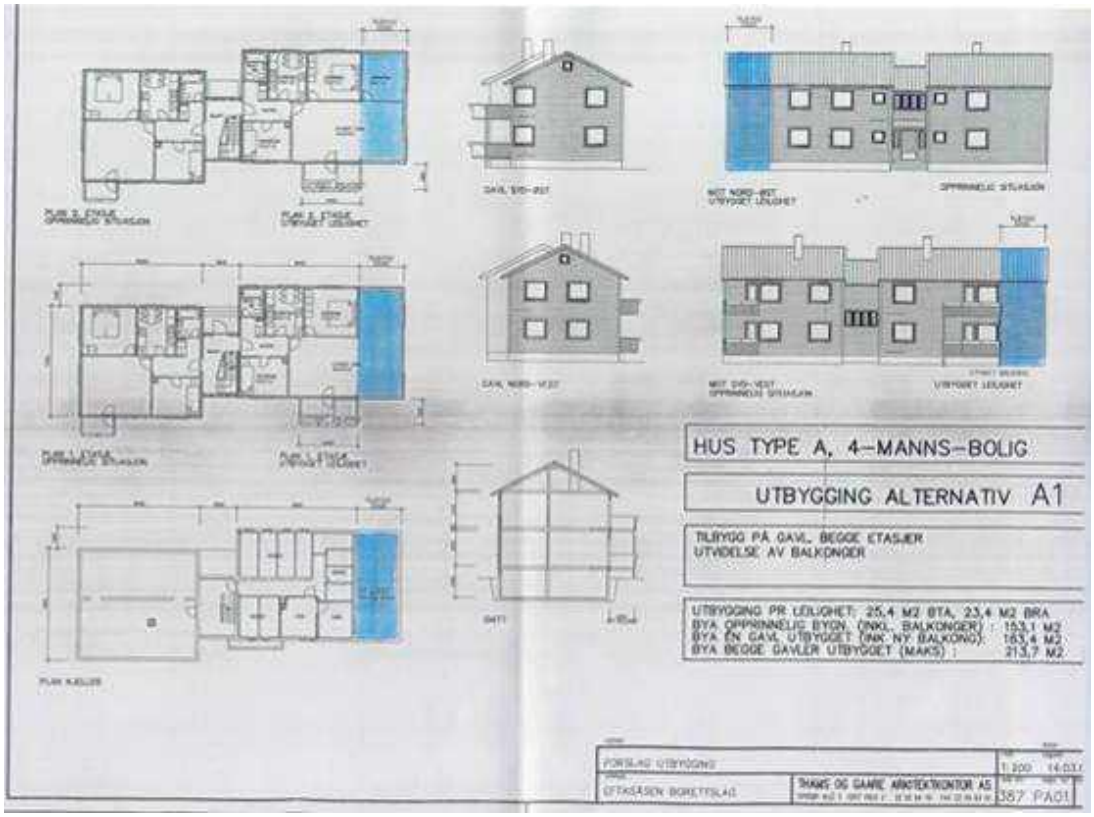
§ 9. Byplanrådet kan foreta mindre vesentlig endringer i bebyggelsesplanen og disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

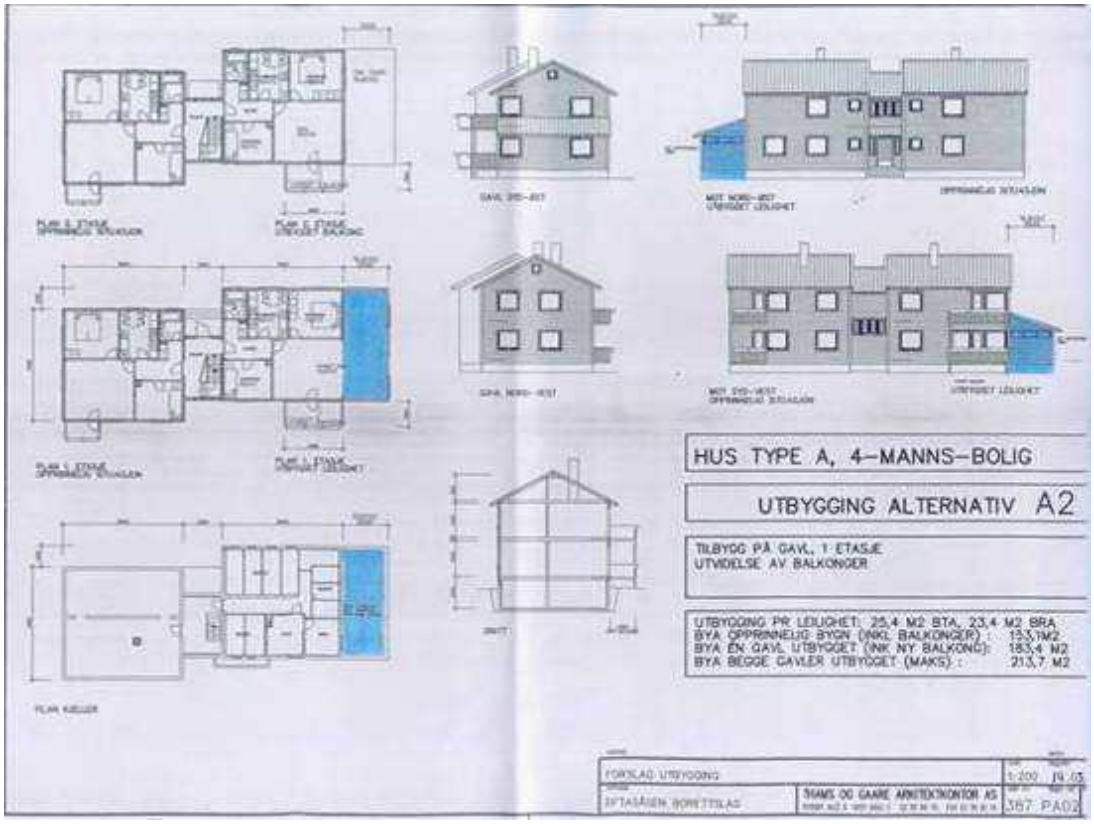
§ 10. Unntak fra disse vedtekters paragrafer 2, 3, 5 og 7 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av byplanrådet innenfor bygningslovens og de alminnelige bygningsvedtekter:

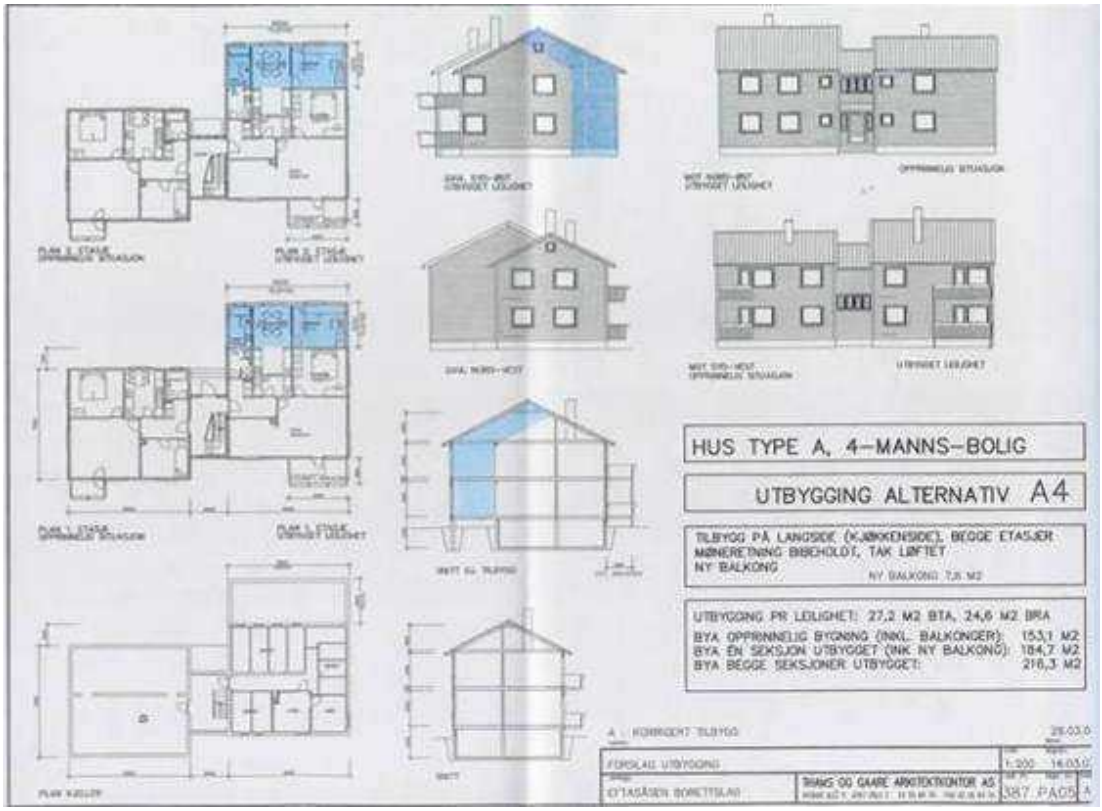
Forøvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

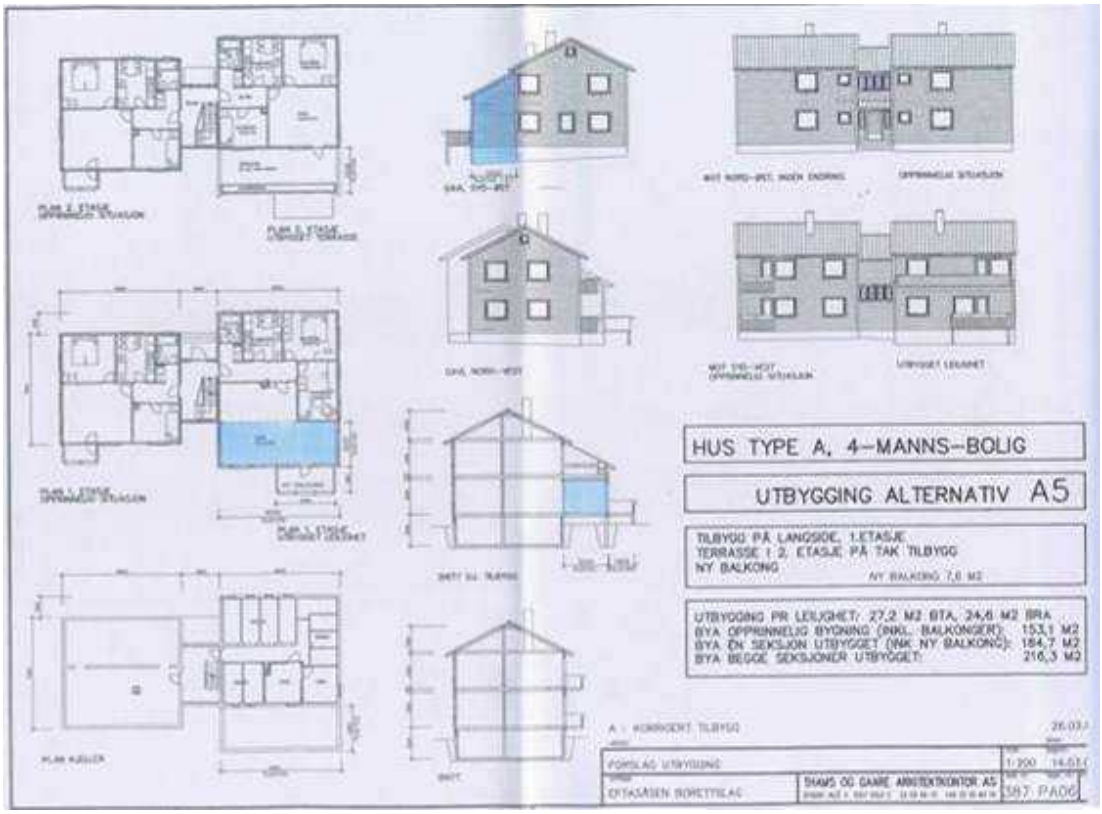

HUS TYPE A, 4-MANNS-BOLIG
UTBYGGING ALTERNATIV A3B
TILBYGG PÅ LANGSIDE, BEGGE ETASJER
MØNERETNING BIBEHOLDT, TAK LØFTET
NY BALKONG
NY BALKONG 7,6 M2
UTBYGGING PR LEILIGHET: 27,2 M2 BTA, 24,6 M2 BRA
BYA OPPRINNELIG BYGNING (INKL. BALKONGER): 153,1 M2
BYA ÉN SEKSJON UTBYGGET (INK NY BALKONG): 184,7 M2
BYA BEGGE SEKSJONER UTBYGGET : 216,3 M2
FORSLAG UTBYGGING
1:200
14.03.0
ØYAKÅSEN BORETTSLAG
THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
387 PA04

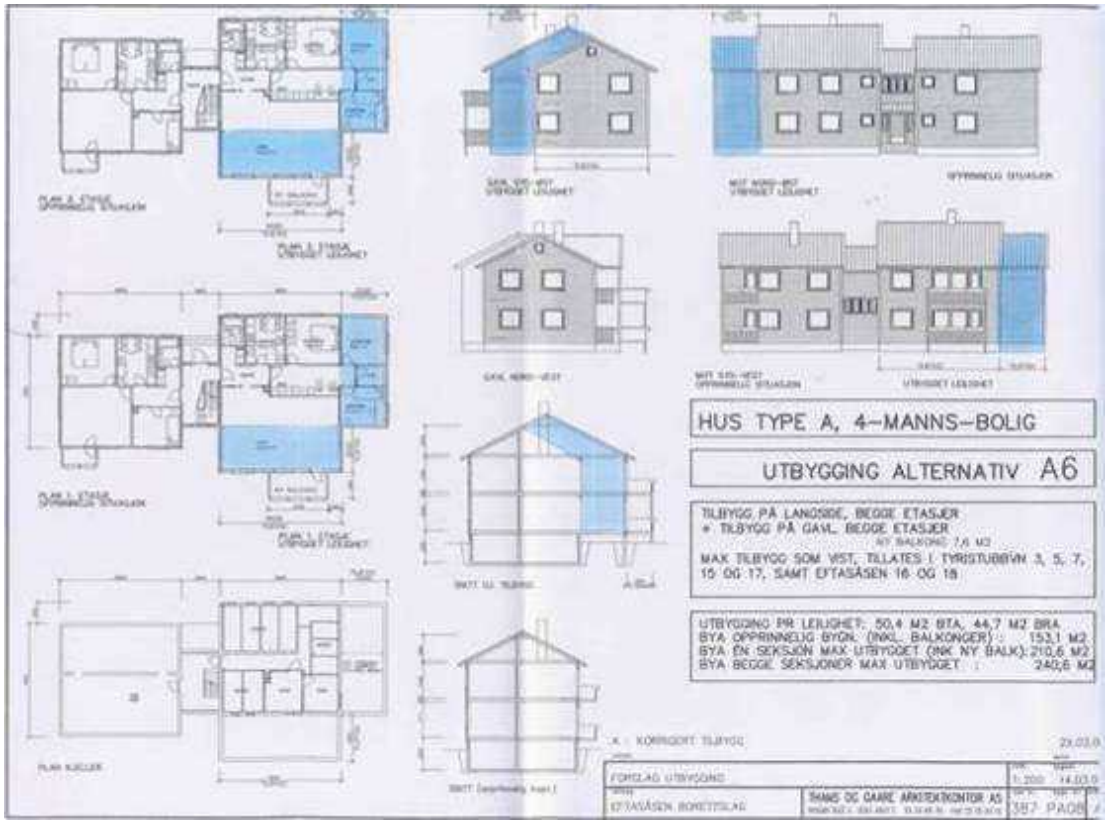

HUS TYPE A, 4-MANNS-BOLIG
UTBYGGING ALTERNATIV A3
TILBYGG PÅ GAVL, 1 ETASJE
TERRASSE I 2. ETASJE PÅ TAK TILBYGG
NY BALKONG
NY BALKONG 7,6 M2
UTBYGGING PR LEILIGHET: 25,4 M2 BTA, 23,4 M2 BRA
BYA OPPRINNELIG BYGN (INKL. BALKONGER) : 153,1M2
BYA ÉN GAVL UTBYGGET (INK NY BALKONG): 183,4 M2
BYA BEGGE GAVLER UTBYGGET (MAKS) : 213,7 M2
FORSLAG UTBYGGING
1:200
28.03.0
ØYAKÅSEN BORETTSLAG
THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
387 PA05

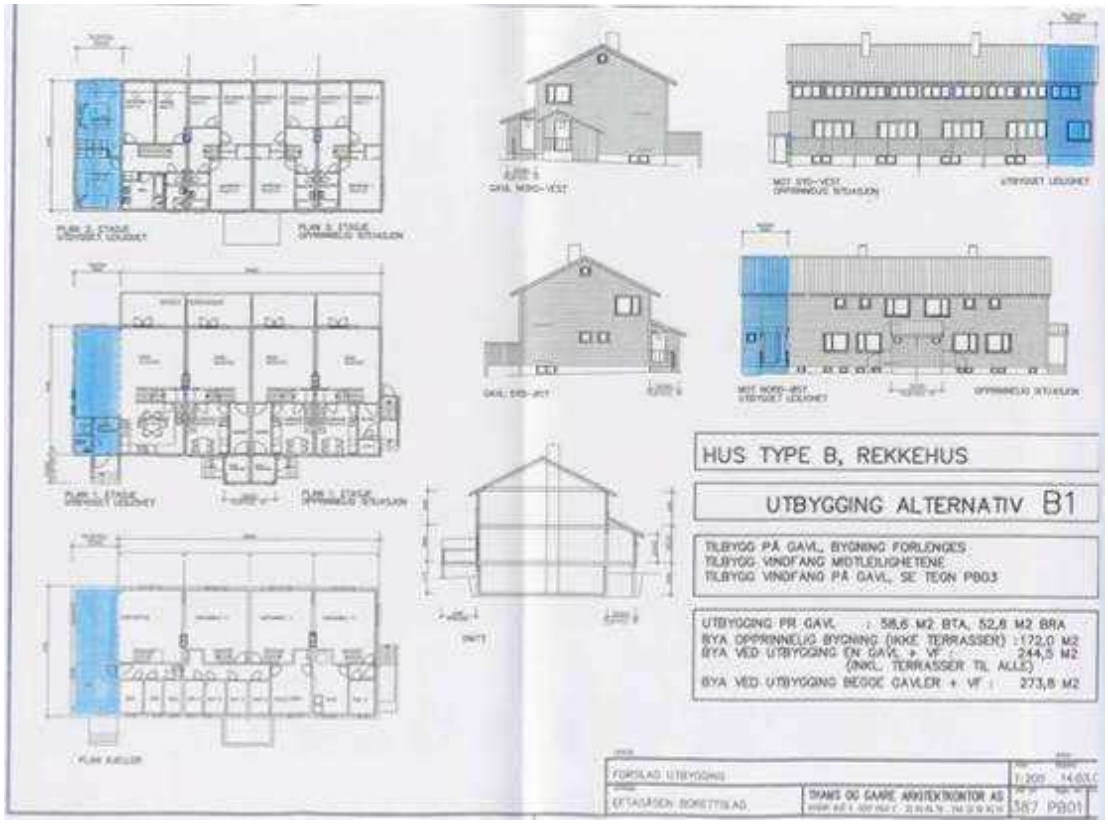

HUS TYPE A, 4-MANNS-BOLIG
UTBYGGING ALTERNATIV A1
TILBYGG PÅ GAVL, BEGGE ETASJER
UTVIDELSE AV BALKONGER
UTBYGGING PR LEILIGHET: 25,4 M2 BTA, 23,4 M2 BRA
BYA OPPRINNELIG BYGN. (INKL. BALKONGER) : 153,1 M2
BYA ÉN GAVL UTBYGGET (INK NY BALKONG): 183,4 M2
BYA BEGGE GAVLER UTBYGGET (MAKS) : 213,7 M2
FORSLAG UTBYGGING
1:200 14.03.
ØFTASÅSEN BORETTSLAG
THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
387 PA01

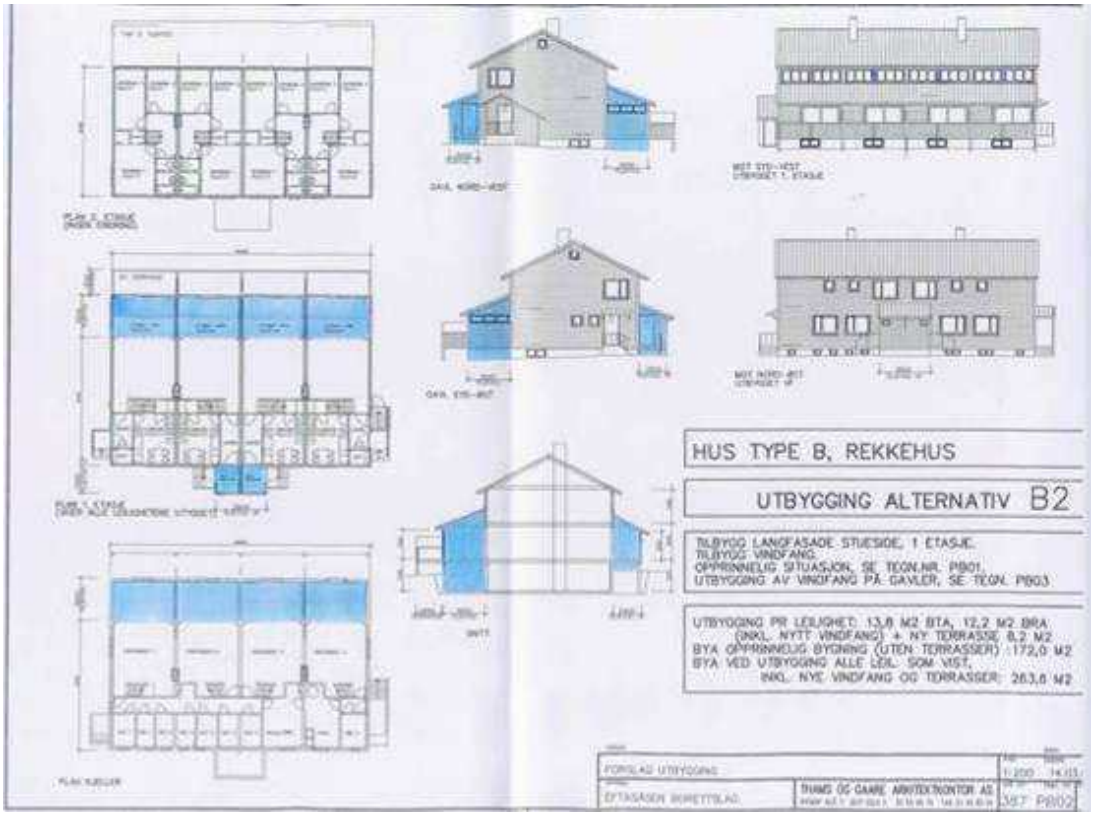

HUS TYPE A, 4-MANNS-BOLIG
UTBYGGING ALTERNATIV A2
TILBYGG PÅ GAVL, 1 ETASJE
UTVIDELSE AV BALKONGER
UTBYGGING PR LEILIGHET: 25,4 M2 BTA, 23,4 M2 BRA
BYA OPPRINNELIG BYGN. (INKL. BALKONGER) : 153,1M2
BYA ÉN GAVL UTBYGGET (INK NY BALKONG): 183,4 M2
BYA BEGGE GAVLER UTBYGGET (MAKS) : 213,7 M2
FORSLAG UTBYGGING
1:200 19.03.
ØFTASÅSEN BORETTSLAG
THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
387 PA02

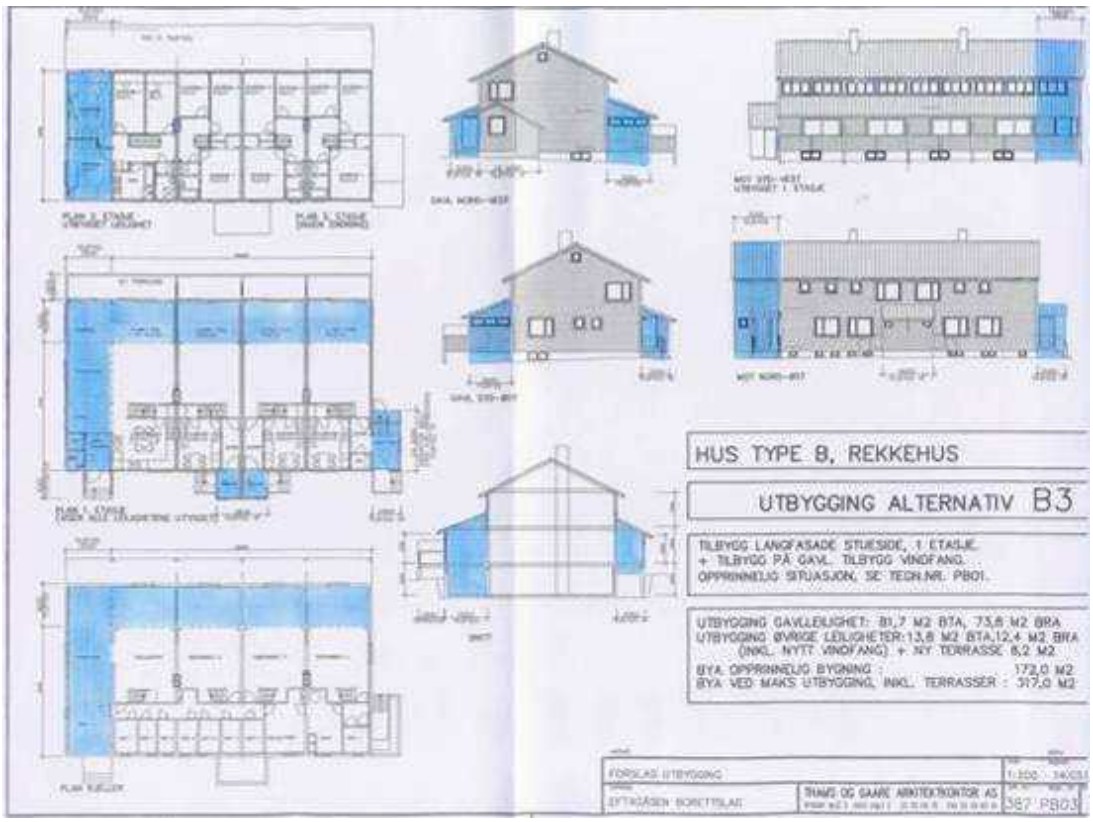

HUS TYPE A, 4-MANNS-BOLIG
UTBYGGING ALTERNATIV A4
TILBYGG PÅ LANGSIDE (KJØKKENSIDE), BEGGE ETASJER
MØNERETNING BIBEHOLDT, TAK LØFTET
NY BALKONG
NY BALKONG 7,6 M2
UTBYGGING PR LEILIGHET: 27,2 M2 BTA, 24,6 M2 BRA
BYA OPPRINNELIG BYGNING (INKL. BALKONGER): 153,1 M2
BYA ÉN SEKSJON UTBYGGET (INK NY BALKONG): 184,7 M2
BYA BEGGE SEKSJONER UTBYGGET: 216,3 M2
FORSLAG UTBYGGING
ETASJESEN BORETTSLAG
SHAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
387 PA05

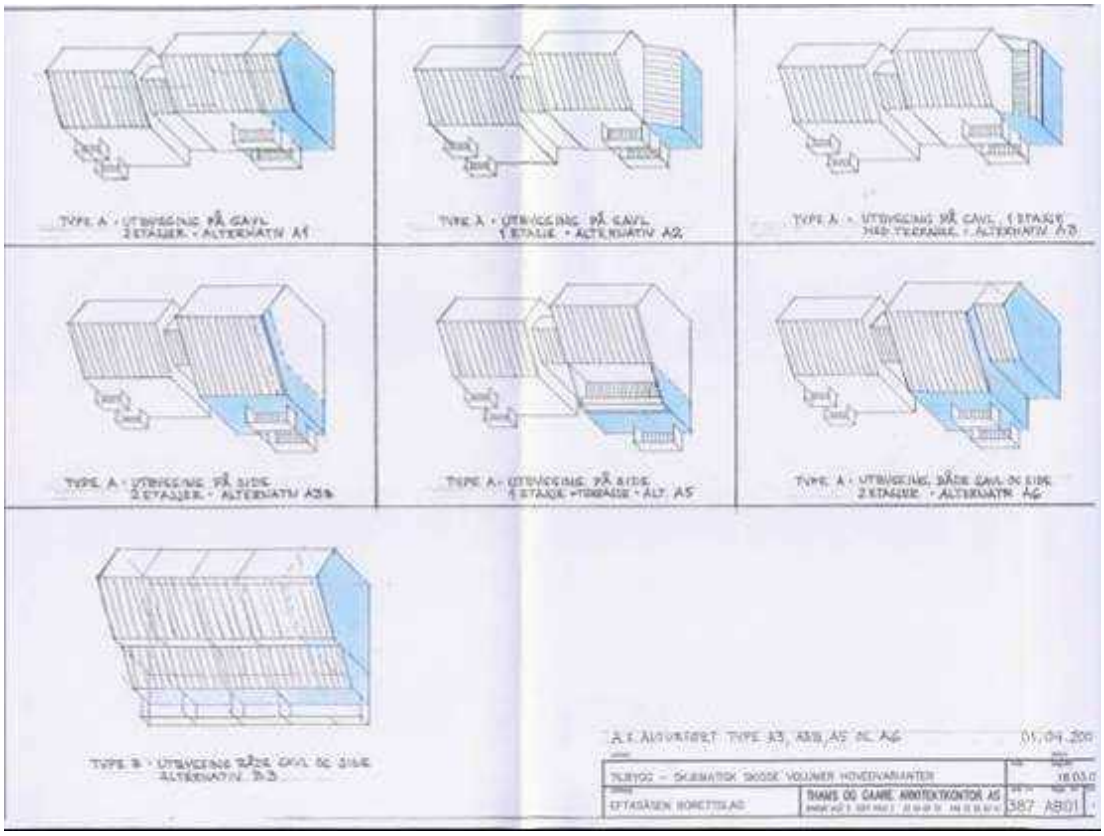

HUS TYPE A, 4-MANNS-BOLIG
UTBYGGING ALTERNATIV A5
TILBYGG PÅ LANGSIDE, 1.ETASJE
TERRASSE I 2. ETASJE PÅ TAK TILBYGG
NY BALKONG
NY BALKONG 7,6 M2
UTBYGGING PR LEILIGHET: 27,2 M2 BTA, 24,6 M2 BRA
BYA OPPRINNELIG BYGNING (INKL. BALKONGER): 153,1 M2
BYA ÉN SEKSJON UTBYGGET (INK NY BALKONG): 184,7 M2
BYA BEGGE SEKSJONER UTBYGGET: 216,3 M2
FORSLAG UTBYGGING
ETASJESEN BORETTSLAG
SHAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
387 PA06


HUS TYPE A, 4-MANNS-BOLIG
UTBYGGING ALTERNATIV A6
TILBYGG PÅ LANGSIDE, BEGGE ETASJER
+ TILBYGG PÅ GAVL, BEGGE ETASJER
MAX TILBYGG SOM VIST, TILLATES I TYRISTUBBVN 3, 5, 7, 15 OG 17, SAMT ETASJEN 16 OG 18
UTBYGGING PR LEILIGHET: 50,4 M2 BTA, 44,7 M2 BRA
BYA OPPRINNELIG BYGN. (INKL. BALKONGER) : 153,1 M2
BYA ÉN SEKSJON MAX UTBYGGET (INK NY BALK): 210,6 M2
BYA BEGGE SEKSJONER MAX UTBYGGET : 240,6 M2
FORSLAG UTBYGGING
ETASJEEN BORETTSLAG
THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
187 PA06


HUS TYPE B, REKKEHUS
UTBYGGING ALTERNATIV B1
TILBYGG PÅ GAVL, BYGNING FORLENGES
TILBYGG VINDFANG MIDTLEILIGHETENE
TILBYGG VINDFANG PÅ GAVL, SE TEGN PB03
UTBYGGING PR GAVL : 58,6 M2 BTA, 52,8 M2 BRA
BYA OPPRINNELIG BYGNING (IKKE TERRASSER) : 172,0 M2
BYA VED UTBYGGING ÉN GAVL + VF : 244,5 M2
(INKL. TERRASSER TIL ALLE)
BYA VED UTBYGGING BEGGE GAVLER + VF : 273,8 M2
FORSLAG UTBYGGING
ETASJEEN BORETTSLAG
THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
187 PB01


HUS TYPE B, REKKEHUS
UTBYGGING ALTERNATIV B2
TILBYGG LANGFASADE STUESIDE, 1 ETASJE.
TILBYGG VINDFANG.
OPPRINNELIG SITUASJON, SE TEGN.NR. PB01.
UTBYGGING AV VINDFANG PÅ GAVLER, SE TEGN. PB03
UTBYGGING PR LEILIGHET: 13,8 M2 BTA, 12,2 M2 BRA
(INKL. NYTT VINDFANG) + NY TERRASSE 8,2 M2
BYA OPPRINNELIG BYGNING (UTEN TERRASSER) : 172,0 M2
BYA VED UTBYGGING ALLE LEIL. SOM VIST,
INKL. NYE VINDFANG OG TERRASSER: 263,6 M2
FORSLAG UTBYGGING
ØTTASÅSEN BORETTSLAG
THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
387 PB02


HUS TYPE B, REKKEHUS
UTBYGGING ALTERNATIV B3
TILBYGG LANGFASADE STUESIDE, 1 ETASJE.
+ TILBYGG PÅ GAVL. TILBYGG VINDFANG.
OPPRINNELIG SITUASJON, SE TEGN.NR. PB01.
UTBYGGING GAVLLEILIGHET: 81,7 M2 BTA, 73,8 M2 BRA
UTBYGGING ØVRIGE LEILIGHETER:13,8 M2 BTA,12,4 M2 BRA
(INKL. NYTT VINDFANG) + NY TERRASSE 8,2 M2
BYA OPPRINNELIG BYGNING : 172,0 M2
BYA VED MAKS UTBYGGING, INKL. TERRASSER : 317,0 M2
FORSLAG UTBYGGING
ØTTASÅSEN BORETTSLAG
THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
387 PB03


TYPE A - UTBYGGING PÅ GAVL
2 ETASJER - ALTERNATIV A1
TYPE A - UTBYGGING PÅ GAVL
1 ETASJE - ALTERNATIV A2
TYPE A - UTBYGGING PÅ GAVL, 1 ETASJE
MED TERRASSE - ALTERNATIV A3
TYPE A - UTBYGGING PÅ SIDE
2 ETASJER - ALTERNATIV A3b
TYPE A - UTBYGGING PÅ SIDE
1 ETASJE +TERRASSE - ALT. A5
TYPE A - UTBYGGING BÅDE GAVL OG SIDE
2 ETASJER - ALTERNATIV A6
TYPE B - UTBYGGING BÅDE GAVL OG SIDE
ALTERNATIV B3
A 5 ALTERNATIVET TYPE A3, A3b, A5 OG A6
01.04.200
TILBYGG - SKJEMATISK SKISSE VOLUMER HOVEDVARIANTER
EFTASÅSEN BORETTSLAG
THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
387 A801

Oslo

74355

Bebyggelsesplan for Eftasåsen,gnr. 145, bnr. 7, felt 10 til 16 av Skøyenåsen - Oppsal.

74355 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 195502813

Vedtaksdato: 18.10.1955

Vedtatt av: Byplanrådet

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: kfr.sak 180/66,ark:145/46 + vedt.19.4.58,ark:145/7

Knytning(er) mot andre planer: S-474

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Dalerudveien 3

Nabolaget Eftasåsen/Østre Oppsal - vurdert av 195 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Østmarka skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	9 min 0.8 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	11 min 0.9 km
Trasop skole (1-7 kl.) 559 elever, 28 klasser	16 min 1.3 km
Godlia skole (1-7 kl.) 473 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	13 min 1.1 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	17 min 1.4 km
Hellerud videregående skole 600 elever	7 min 3.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ulsrudveien Linje 3N, 58, 78A, 78B	5 min 0.4 km
Ulsrud Linje 2, 3	10 min 0.8 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 9.4 km
Oslo Gardermoen	36 min

BARNEHAGER

Eftasåsen barnehage (1-5 år) 64 barn	5 min 0.4 km
Oppsal Samfunnshus barnehage (1-5 ... 71 barn	8 min 0.6 km
Vetlandsveien barnehage (1-5 år) 13 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ulsrud	7 min
Coop Prix Østmarkveien	10 min

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

VARER/TJENESTER

Oppsal Senter	10 min
Vitusapotek Ulsrud	7 min
Bøler Senter Vinmonopol	21 min

SPORT

Bjartbakken balløkke	10 min
Ulsrud frimenighet v/ytre ring bal...	10 min
Mudo Ulsrud	8 min
Feel24 Oppsal	17 min

«Flott nabolag med mange aktiviteter i nærheten»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

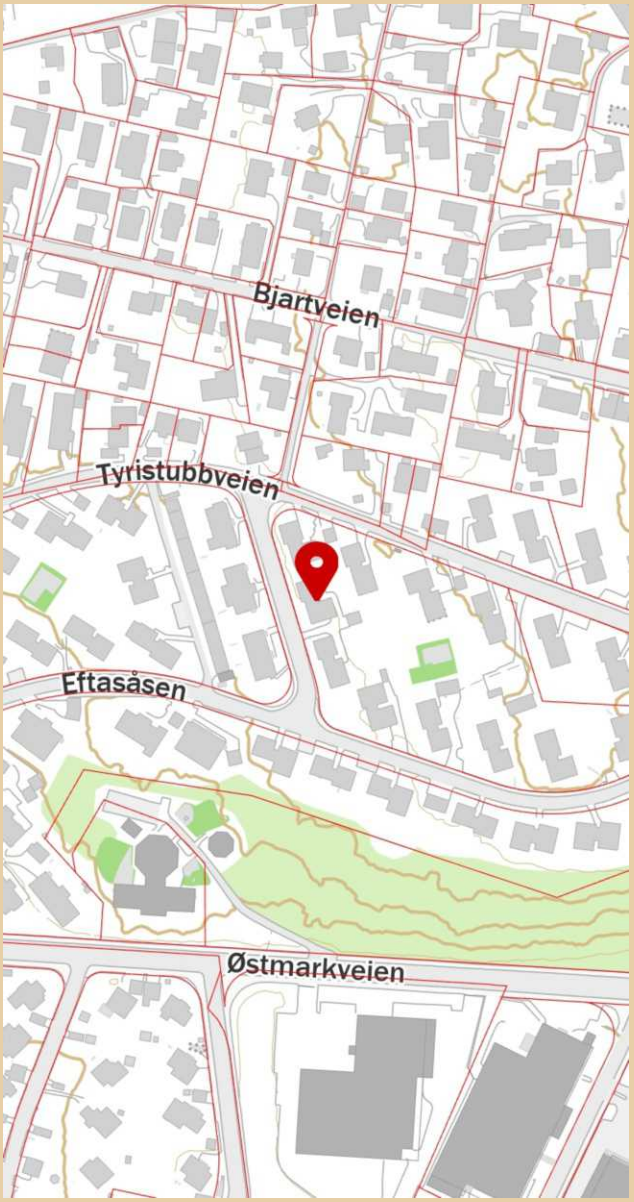
Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Dalerudveien 3, 0687 Oslo
Gnr. 145, Bnr. 46, andelsnr. 137 i Eftaåsen Borettslag, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251349

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Øystein Opheim

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 930 31 016

E-post: oystein.opheim@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.
