

Vestbysvingen 12B

GAMLE GRORUD

notar



Prisantydning Kr. 4 200 000,- Boligtype Tomannsbolig BRA-i/BRA Total 94/115 kvm
Megler Stian Berglund Tlf 464 20 400

NOTAR.NO

notar



Vestbysvingen 12B

Attraktiv 1/2 tomannsbolig med stor hage på Gamle Grorud | Terrasse på 25 m²| Garasje | Nær marka og kollektivtransport

Adresse	Vestbysvingen 12B 0976 OSLO
Prisantydning	Kr 4 200 000,-
Fellesgjeld	Kr 198 257,-
Omkostninger	Kr 18 396,-
Totalpris	Kr 4 416 653,-
Fellesutgifter	Kr 4 458,-
BRA-i/BRA Total	94/115 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1948
Soverom	1

Stian Berglund v/ Notar har gleden av å presentere Vestbysvingen 12B - En attraktiv 1/2 part tomannsbolig med flott beliggenhet på populære Gamle Grorud i Oslo, nær marka, skoler og barnehager.

Boligen er omkranset av hage, skjermet med hekk og beplantninger. Boligen har en romslig terrasse på ca. 25 kvm med åpent, luftig utsyn mot nærområdet og omkringliggende grøntarealer. I tillegg er det garasje og en mindre treplatting på ca. 7 kvm ved siden av garasjen, som gir en hyggelig og skjermet uteplass.

Boligen har i dag ett soverom, men byr på en fleksibel planløsning. Dagens spisestue var opprinnelig et soverom, og veggen mot stuen er senere fjernet for å skape en åpen stue-/spisestueløsning. Ved behov kan rommet igjen avskjermes med vegg og innredes som et ekstra soverom.

Velkommen

Notar Romerike

Strømsveien 45 A
2010 STRØMMEN



Stian Berglund

Eiendomsmegler/Partner
464 20 400 / stian@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	16
Nøkkelinformasjon	17
Plantegning	37
Vedlegg	39
Budgivning	118

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning























Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen har en attraktiv plassering i et rolig og etablert boområde på Nedre Grorud, sentralt i bydel Grorud. Her bor du i et nabolag som passer perfekt for barnefamilier, med kort vei til både barneskole, ungdomsskole og flere barnehager. Groruddalen ungdomsskole ligger kun 2 minutters gange fra eiendommen, og Grorud barneskole nås på 12 minutter til fots.

Grorud IL tilbyr et bredt spekter av aktiviteter innen blant annet fotball, ski, turn og tennis. Idrettslaget har moderne utendørsanlegg og benytter i tillegg Groruddalen gymsal til innendørsaktiviteter. Like ved anlegget ligger Grorudparken, et grønt og frodig område rundt Groruddammen, med gode forhold for både idrett, barnelek og sosiale arrangementer. Herfra kan du følge Alnastien – en turvei som snor seg langs Alnaelva helt ned til Kværnerdalen via Alnaparken.

Med kort gangavstand til Lillomarka ligger naturen bokstavelig talt rett utenfor døren. Marka byr på et stort nettverk av turstier, skiløyper og lysløyper – perfekt for både korte søndagsturer og lengre ekspedisjoner. Her finner du flere populære markastuer med servering, som Lilloseter og Sinober. Vann som Alunsjøen, Breisjøen og Vesletjern inviterer til bading, fiske og piknik, og alle er tilgjengelige via stier og grusveier også godt egnet for barnevogn og sykkel. Badedammen og Steinbruvannet er også flotte alternativer på varme sommerdager.

Det er flere dagligvarebutikker i nærheten, blant annet Nærbutikken Grorud 9 minutters gange unna og Meny Grorud 15 minutter til fots. Grorud Senter ligger 15 minutters gange fra boligen og tilbyr rundt 30 butikker, inkludert vinmonopol, apotek, bank og flere spisesteder. Linderud Senter, med over 60 butikker og et stort tilbud innen helse og velvære, nås på få minutter med bil.

Området har et godt utbygd kollektivtilbud med både buss, tog og T-bane. Nærmeste bussholdeplass ligger kun 3 minutters gange unna med linjer FB3, 5N, 65, 67 og 345. Grorud togstasjon (linje L1) nås på 9 minutter til fots, og T-banen fra Grorud tar deg raskt inn til Oslo sentrum. Oslo S er 17 minutter unna, og Gardermoen nås på 28 minutter. Totalt 24 ulike kollektivlinjer betjener området.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Vestbysvingen 12B, 0976 OSLO

OPPDRAGSNUMMER

23-0108/26

SELGER

Kari Falck

MATRIKKE

Gårdsnummer 94, bruksnummer 340, , ideell andel 1/1.
andelsnr. 10 i Vestbysletta Borettslag med orgnr.: 948712431 i Oslo kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

ENERGIKLASSE

E

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Selgers strømforbruk i 2025 var: 10845 kWh.

TOMT

Eiet tomt på 33.179 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Borettslaget eier tomten på 33179 kvm.

TAKST

Tilstandsrapport datert 19.08.2026. utført av Jo Henrik Stigen.

BYGGEÅR

1948

BYGGEMÅTE

Eneboligen er en tomannsbolig oppført i 1948.

Bygningen er fundamentert med såle til ukjent grunn, antatt med betong og støpte kjellergulv.

Dreneringen ble etablert i 2020, og det er synlig vorteplast rundt huset.

Ytterveggene består av en trebindingsverkskonstruksjon som utvendig er kledd med panel.

Takkonstruksjonen er et saltak i treverk, tekket med takstein.

Taket er utstyrt med renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Etasjeskillene er konstruert med støpt dekke og trebjelkelag.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1976, en malt ytterdør med glassfelt, og terrassedører med 3-lags energiglass fra 1979.

Det er utgang fra stuen til en terrasse med tregulv over boligdelen, samt en platting ved garasjen.

Garasjen er utført med støpt dekke, en trekonstruksjon med saltak tekket med takpapp, og har garasjeport.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Svertesoppen kan sees som svarte prikker og dette er observert på undertaket. Dette er ikke uvanlig ved denne type loft, da varm luft fra oppholdsrom, trekker gjennom himling og kondenserer mot kald overflate. Den er først og fremst en estetisk utfordring, og vil først gjøre skade på treverket ved kraftig soppvekst.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Avvik: • Slitasje som følge av alder og manglende vedlikehold. Sprekkdannelse i trevirket oppstår typisk ved uttørring, fuktpåvirkning og temperaturvariasjoner over tid.

• TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har høy alder og potensiell risiko for punktering og redusert energiytelse sammenlignet med moderne vinduer.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

- Utvendig - Ytterdører

Avvik: • TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har passert forventet levetid for denne typen bygningsdel. Eldre dører har økt risiko for nedsatt tetthet, redusert isolasjonsevne og økende vedlikeholdsbehov.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt/membran er passert. Dette indikerer at membranen nærmer seg slutten av sin tekniske levetid, selv om den kan være funksjonell i dag. Aldersrelatert slitasje øker risikoen for svekket tetthet.

• Terrassebordene og rekkverk er værslitte, noe som skyldes langvarig eksponering for sol, regn og temperaturvariasjoner uten tilstrekkelig vedlikehold.

• Det er observert skjevheter på terrassen.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er målt til 94cm.

- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger

Avvik: • Det er ikke observert skader, men flere eldre overflater som er moden for oppussing. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i bygningsdelens generelle tilstand og alder.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Avvik: • Det er registrert noen skjevheter.

Det er flere rom som er nivillert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :

Spisestue er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm.

Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 2cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Avvik: • Det er ikke registrert synlige skader eller opplyst om pålegg. Pipekonstruksjonen er imidlertid av høy alder og forventet restlevetid vurderes som redusert. Som følge av alder foreligger økt risiko for framtidige skader eller behov for rehabilitering

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: • Det er registrert knirkelyder i trappeløpet ved normal bruk. Forholdet vurderes å være et mindre, alders- og materialrelatert avvik uten betydning for sikkerhet eller funksjon.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet til kjeller. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Enkelte dører tar i karm/terskel.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør

Avvik: • Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Berederen er tilkoblet på en måte som var vanlig på installasjonstidspunktet. Dagens regelverk krever fast tilkobling ved nyinstallasjon. Forholdet representerer derfor ikke nødvendigvis et avvik ved eksisterende installasjon, men bør vurderes ved fremtidig utskifting

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Det er registrert noe fukt i gulv/ vegger. Kjeller av denne årgang vil normalt være belastet med kapillært oppsug fra grunnen.

Det gjøres oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke automatisk vil gjøre at eventuell fukt forsvinner.

Det ble foretatt enkle målinger med Protimeter MMS-2.

Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: • Terrengtet rundt boligen er tilnærmet flatt, noe som gir begrenset naturlig avrenning av overflatevann.

Dette øker risikoen for at vann samler seg nær grunnmur, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

Manglende fall bort fra bygningen er et vanlig avvik ved eldre eller dårlig planlagte uteområder.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Overflater, vegger og himling

Avvik: • I helt små baderom (under 4 m2) er hele rommet klassifisert som såkalt våtsone. Grunnen er at fuktpåvirkningen er stor i hele rommet. Et vanlig vindu i et slikt bad vil på kort tid bli ødelagt av fukt.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Overflater gulv

Avvik: • Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er observert en sprekt flis ved døren.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: • Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

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.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Badet er av eldre dato, og forventet levetid for tettesjikt vurderes i stor grad å være oppbrukt. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen, men alder og usikkerhet om membranens tilstand innebærer økt risiko for fremtidige fuktskader.

- Kjøkken - 2. Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Kjøkken fremstår med noe slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

- Våtrom - Kjeller > Bad - Dokumentasjon for våtrom

Avvik: • Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder membranløsning, tilslutning til sluk og gjennomføringer. Våtrommet fremstår uten registrerte symptomer på skade på befaringdagen, men manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelsen

- Våtrom - Kjeller > Bad - Overflater, vegger og himling

Avvik: • Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

• Svertesopp oppstår vanligvis i fuktige miljøer med begrenset ventilasjon. Det er ofte et tegn på høy luftfuktighet, kondens eller manglende rengjøring over tid.

- Våtrom - Kjeller > Bad - Overflater gulv

Avvik: • Det er påvist sprekt i flis ved dør.

- Våtrom - Kjeller > Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: • Membranen kan ikke verifiseres og dokumentasjon for utført løsning foreligger ikke. Membran ligger skjult i konstruksjonen og ikke kan kontrolleres uten destruktive inngrep, som å demontere fliser.

Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

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.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller type membran. Dette medfører usikkerhet om membranens utførelse og tilstand, samt økt risiko for skjulte feil eller skader.

- Våtrom - Kjeller > Bad - Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Ventilasjon

- Våtrom - Kjeller > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Boligen ble kjøpt i 2000.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Beskrivelse: Begge badene er pusset opp, men mange år siden. Det minste badet opp ble pusset opp i 2005.

Punkt 2.1. Redegjør for årstallet og hva som ble gjort?

Beskrivelse: ca. år 2000.

Punkt 2.2. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja.

Punkt 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Ja.

Beskrivelse: Brl. har byttet tak og takrenner.

Punkt 10.2. Hvem er arbeidet utført av ? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse: Firma av Brl. ca 2-3 år siden.

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

Beskrivelse: Ja, ca 15-20 år siden.

Punkt 11.2. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Vet ikke.

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

Beskrivelse: Ca. 5 år siden, ingen pålegg ok.

Punkt 19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja.

Beskrivelse: Innredet loft, ikke godkjent areal. Kjeller ble pusset opp i 2001.

Punkt 19.1. Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ikke søkt.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i 2025 i borettslaget:

-De resterende takene er byttet og vi er fornøyde med arbeidet. En registrert sak i ettertid.

-Videre arbeid med retting av adresser i borettslaget.

-Komprimatorbil vår og høst.

-Vi har engasjert nye sommervikarer for klipping og rydding.

-Avholdt 10 styremøter.

-Styre har sjekket opp muligheten for billigere lånerente. Var ikke mulig å få bedre avtale enn det vi har.

-Borettslaget har byttet forsikringsselskap i 2025. Dette ga borettslaget en stor besparelse.

-Det er gjort enkelte våtromskontroller i 2025. Dette er noe styre ønsker å gjennomføre videre i 2026. Dette er for å gjøre en risikovurdering for eventuelle vannskader.

-Det er engasjert et firma som skal gjøre vedlikeholdsarbeid/reparasjon på en veranda i horisontaldelt bolig.

-Nedbetalt ubenyttet del av lån som ble tatt opp til renovering av tak.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til byggeområder for boliger (S-4220, 15.3.06).

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030. For mer informasjon se link (Oslo kommune): <https://www.oslo.kommune.no/politikk/kommuneplan/kommuneplanens-arealdel/>[gref.

Opplysningene omfatter gjeldene planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc.

Det er tillatt å bygge ut husene utover opprinnelig byggevolum. Retningslinjer for utbygging ligger bakerst i borettslagets husordensregler, se også vedtekter og kontakt styret for videre informasjon.

Pågående plansak

Saksnr: 202102096

Saken gjelder: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)

Sakstype: Detaljregulering

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badene, firing med ved samt varmepumpe.

Bereder er plassert i bod og er på 198 liter og produksjonsår 2003.

Anlegg med automatsikringer.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje og på gårdsplassen.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning og avløp med private stikkledninger.

Adkomstvei: Offentlig/privat.

BEBYGGELSE

Området består hovedsaklig av småhusbebyggelse og eneboliger.

ADGANG TIL UTELEIE

Fremleie av leiligheten må godkjennes av styret. Fremleie gis normalt for maksimalt et år. Eier av leiligheten står ansvarlig for at husordensreglene overholdes av leietaker og evt. skader som leietaker måtte påføre leiligheten.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for oppføring av enebolig (våningshus), datert 06.01.1953.

Det foreligger ferdigattester for to garasjer, begge datert 09.11.1977.

Det foreligger bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten om at tilbygg er ferdigstilt i samsvar med godkjent melding. Dokumentet er datert 20.05.2014. Det opplyses samtidig at tiltaket ikke kunne gis ordinær ferdigattest, da det var behandlet etter tidligere regler (pbl. § 86a), og saken er avsluttet og arkivert.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ingen tegninger i hovedsak. Huset er av Svenskehus type B1 som ble bygget ut etter krigen, og like tegninger (som vedlagt) ble brukt for de forskjellige utbyggingene. Det finnes ingen nyere tegninger eller omsøkte endringer på gitt adresse.

Det er ikke samsvar mellom de byggegodkjente tegningene mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder blant annet spisestuen, som på de godkjente tegningene er vist som soverom. Vegg mellom det opprinnelige soverommet og stuen er fjernet, slik at arealet i dag inngår som en del av en større og mer åpen stue-/spisestueløsning.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

06.01.1953.

RADONMÅLING

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

INNHold

1.etasje: Entré.

2.etasje: Bad, kjøkken, gang, trapperom, soverom, stue, spisestue.

Kjeller: Bad, bod, gang.

STANDARD

ENTRÉ

Praktisk entré/gang med plass til oppbevaring i innebygde skap. Rommet har panel på deler av veggene og slitesterkt gulv.

STUE/SPISESTUE

Stor og lys stue med god plass til flere sittegrupper og spisestue. Rommet har parkett på gulv og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og fint utsyn mot grønne omgivelser. Vedovn gir en lun atmosfære og supplerende oppvarming, mens varmepumpe bidrar til effektiv oppvarming og et behagelig innneklima. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig terrasse, som gir en naturlig forlengelse av oppholdsarealet i sommerhalvåret.

Romslig spisestue i åpen forbindelse med stuen, med parkett på gulv og vindu som gir godt med naturlig lys. Vegg mellom spisestuen og stuen er fjernet, noe som har gitt boligen en større og mer åpen stue-/spisestueløsning med god plass til et romslig spisebord.

Spisestuen var opprinnelig innredet/tegnet som soverom, og rominndelingen er senere endret ved at skilleveggen mot stuen er fjernet. For den som ønsker et ekstra soverom, kan rommet igjen avskjermes fra stuen ved å etablere en ny skillevegg.

TERRASSE

Fra stuen er det direkte utgang til en romslig terrasse på 25 kvm. Terrassen har tregulv og god plass til flere sittegrupper, utemøbler og beplantning. Herfra er det åpent og luftig utsyn mot nærområdet og omkringliggende grøntarealer, noe som gir en hyggelig ramme for både avslapning og sosiale sammenkomster. Terrassen vender mot grønne omgivelser og har et åpent og luftig utsyn. Det er montert markise for solskjerming.

KJØKKEN

Lyst og funksjonelt kjøkken med god skap- og benkeplass samt hyggelig spiseplass ved vindu.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate, med fliser på vegg mellom over- og underskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, stekeovn, integrert mikrobølgeovn og nedfelt platetopp, samt ventilator over kokeplassen. Det er avsatt plass til kjøl-/fryseskap. Flere vinduer sørger for godt med naturlig lys, og kjøkkenet har en praktisk forbindelse videre mot stuen.

BAD/WC/VASKEROM

BAD (2.etasje)

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av servant med underskap, overskap, speil med belysning og stikkontakt. Dusjsone med dusjing direkte på flislagt gulv og vegg, samt tilkoblet vannklosett. Gulvvarme gir god komfort, og vindu sørger for naturlig dagslys og mulighet for lufting.

BAD (kjeller)

Romslig bad med flislagt gulv og fliser på vegger i dusjsonen, mens øvrige vegger har malte betongflater. Badet er innredet med servant med underskap, høyskap, speil med belysning og stikkontakt. Dusjsone avskjermet med dusjvegger i glass. Videre er det montert vannklosett samt opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Badet har gulvvarme, downlights i himling og vindu som gir naturlig lys og mulighet for lufting.

SOVEROM/GARDEROBE

Soverom

Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Rommet har gode oppbevaringsmuligheter med garderobeskap, samt overskap over deler av rommet. Stort vindu sørger for godt med naturlig lys, og overflatene består av trepanel på veggene og parkett på gulv.

Ved behov kan spisestuen tilbakeføres til soverom ved å sette opp vegg, slik at boligen igjen får to soverom.

LOFT

Loftet er innredet og fremstår som et anvendelig tilleggsareal med flere bruksmuligheter. Rommet har skråtak, tregulv og godt med naturlig lys fra vinduer. Takhøyden på loftet er målt til ca. 1,88 meter på det høyeste. Loftet er ikke godkjent for varig opphold, blant annet som følge av den begrensede takhøyden, og arealet må derfor betraktes som tilleggsareal og ikke som godkjent oppholdsrom.

INNVENDIGE OVERFLATER

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, gulvbelegg og laminatgulv.

Overflatebehandling vegger: Malte plater, malte glatte flater og panel.

Overflatebehandling himling: Panel og takess.

HVITEVARER

Integrerte hvitevarer medfølger.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 94 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 115 m²

TBA: 32 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 15 m² Bad, bod, gang.

1. etasje

BRA-i: 8 m² Entré.

2. etasje

BRA-i: 71 m² Bad, kjøkken, gang, trapperom, soverom, stue, spisestue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m² Terrasse- og balkongareal.

2. etasje

25 m² Terrasse- og balkongareal.

GARASJE OG BOD

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 m² Garasje og bod.

IKKE MÅLBARE AREALER

Loftet er ikke målverdig areal.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Tomannsbolig

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt.

Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Alle rombenevelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger.

Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l.

Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Takhøyde på loftet er målt 1.88 meter.

Takhøyde i kjeller er målt til 2 meter.

Takhøyden er kontrollert ved enkelte målepunkter.

Det er varierende takhøyde.

Høyden er målt ved stikkprøver på utvalgte punkter, og resultatene kan variere noe fra sted til sted.

De oppgitte målene gjelder kun for områdene der det faktisk er foretatt målinger

Garasje

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 200 000,-

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

FELLESKOSTNADER

Kr. 4 458,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Kommunale avgifter, bredbånd, eiendomsforsikring, betjening av andel fellesgjeld, forretningsfører.

Herav:

Forsikring garasje kr 29,-

Felleskostnader kr 4 429,-

Ifølge styret så blir det muligens en justering snart på ca 3,5% på felleskostnadene.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 4 200 000,- (Prisantydning)

kr. 198 257,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 4 398 257,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 18 396,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 416 653,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser/servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel:

1960/10374-1/105 29.08.1960 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
ANG. FRYSEBOKSHUS

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1961/14078-1/105 31.10.1961 BEST OM GARASJE/PARKERING

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1963/9770-1/105 10.08.1963 BEST OM GARASJE/PARKERING

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1964/7520-1/105 12.06.1964 BEST OM GARASJE/PARKERING

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

1965/12690-1/105 17.09.1965 BEST OM GARASJE/PARKERING

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1971/3380-1/105 20.02.1971 BEST OM GARASJE/PARKERING

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

1972/13804-1/105 23.08.1972 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.

UNDERPOSTKONTOR

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1981/16638-1/105 30.06.1981 OBLIGASJON

Beløp: NOK 323 150

Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL

LØPENR: 7279778

2001/45287-1/105 06.08.2001 ** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: OBLIGASJON 2001/45285-1

1991/32197-1/105 26.06.1991 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om garasje m. div best. Kan ikke avlyses uten samtykke fra veisjefen i Oslo.

2003/9019-1/105 12.02.2003 ERKLÆRING/AVTALE

Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. garasje

Kan ikke slettes uten samtykke fra direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo

Med flere bestemmelser

2016/694518-1/200 02.08.2016 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Bestemmelse om garasje

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Midlertidig dispensasjon fra vegloven

Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet

2024/1927835-1/200 10.09.2024

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 11 500 000

Panthaver: OBOS-BANKEN AS

ORG.NR: 911 986 884

ELEKTRONISK INNSENDT

1950/11026-1/105 11.10.1950 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 94 BNR: 175

1951/913815-1/105 03.01.1951 SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:

GNR.105 BNR.231 OG 232.

Servitutter:

1988/40570-2/105 20.06.1988 BEST. OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 94 BNR: 200

GRUNNBOKSDATO

10.08.2026

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige Forsikring ASA

POLISENUMMER

94447727

OM BORETTSLAGET

Borettslaget består av 50 andelsleiligheter. Vestbysletta Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i

Brønnøysund med organisasjonsnummer 948712431, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 94/340. Første innflytting skjedde i 1948. Tomten ble kjøpt i 1985.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er ved OBOS.

Borettslagets revisor er Tell Norge AS.

Andelseiere har ansvaret for alt av kostnader til tilbygg, utvendig og innvendig, ref. vedtektenes punkt 4-3.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni,

september og november. For annen informasjon, se siste innkalling til generalforsamling. Borettslaget har

hjemmeside på: vibbo.no/vestbysletta

Bygningsmessige arbeider:

Det er anledning til å bygge ut i borettslaget. Søknaden rettes til styret i borettslaget for godkjenning. I

vedtektene under punkt 4-3 er det informasjon om bygningsmessige arbeider. Vedtektene ligger vedlagt i

salgsoppgaven.

ANDEL FELLESgjELD

Kr. 198 257,-

KOMMENTAR FELLESGJELD

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208409050

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,39%

Restsaldo 10 623 364,00
Innfrielsesdato: 30.07.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208409050
Restsaldo: 198 257,19
Kapitalkostnader: 1 203,42
IN-avtale: Nei
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 198 257,19 pr. dags dato.

ANDEL FORMUE

Kr. 30 753,- pr. 31.12.2025

SIKRINGSFOND

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.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget/ boligbyggelaget.
Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

GEBYR FORKJØPSRETT

Kr 8 406,-

STYREGODKJENNELSE

Borettslaget praktiserer ikke styregodkjenning av ny andelseier.

DYREHOLD

Anskaffelse av hund, katt eller andre dyr som kan ha innvirkning på de øvrige beboerne i borettslaget skal godkjennes av styret.

Hunder skal føres under kontroll ut og inn av husene og ved lufting innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser ovenfor hundeeiere hvis hund går løs i tiden hvor det er båndtvang.

Andelseieren erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som vedkommende dyr måtte påføre Vestbysletta Borettslag eller borettslagers haverne i borettslaget, f.eks. ved skraping på dører og karmen, beskadigelse av blomster og grøntanlegg m.v.. Dyreeier forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer fra trapper, veier, plener o.l..

Dersom det kommer berettigede klager fra borettslagers haverne over lukt, bråk eller at dyreholdet på annen måte sjenerer naboer, erklærer andelseieren seg inneforstått med at dyret straks må fjernes fra borettslaget.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

28.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Strømmen Eiendomsmegling AS
Strømsveien 45 A, 2010 STRØMMEN. TLF. 63 81 70 00

MEGLER

Stian Berglund, Eiendomsmegler/Partner
Epost: stian@notar.no
Mobil: 464 20 400

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 40 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 14 990,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 17 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Gebyr for utsatt betaling kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæringsskjema
Boliginfo
Vedtekter
Husordensregler
Reguleringskart
Energiattest
Nabolagsprofil

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

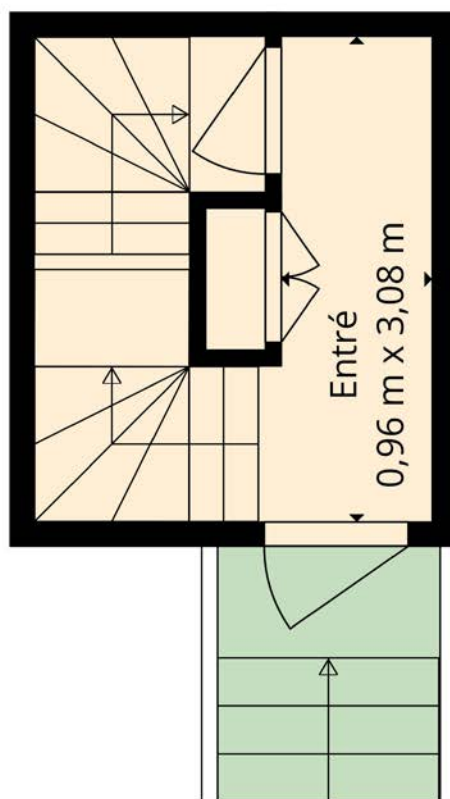
For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



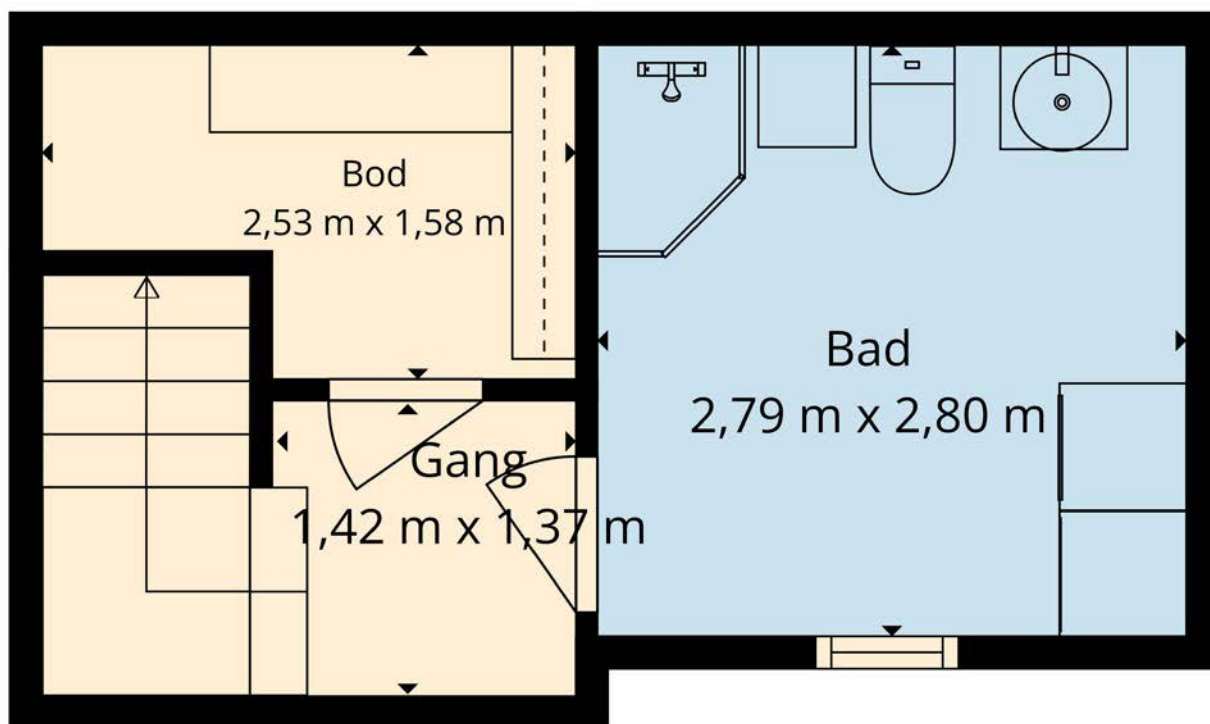
Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

Plantegning



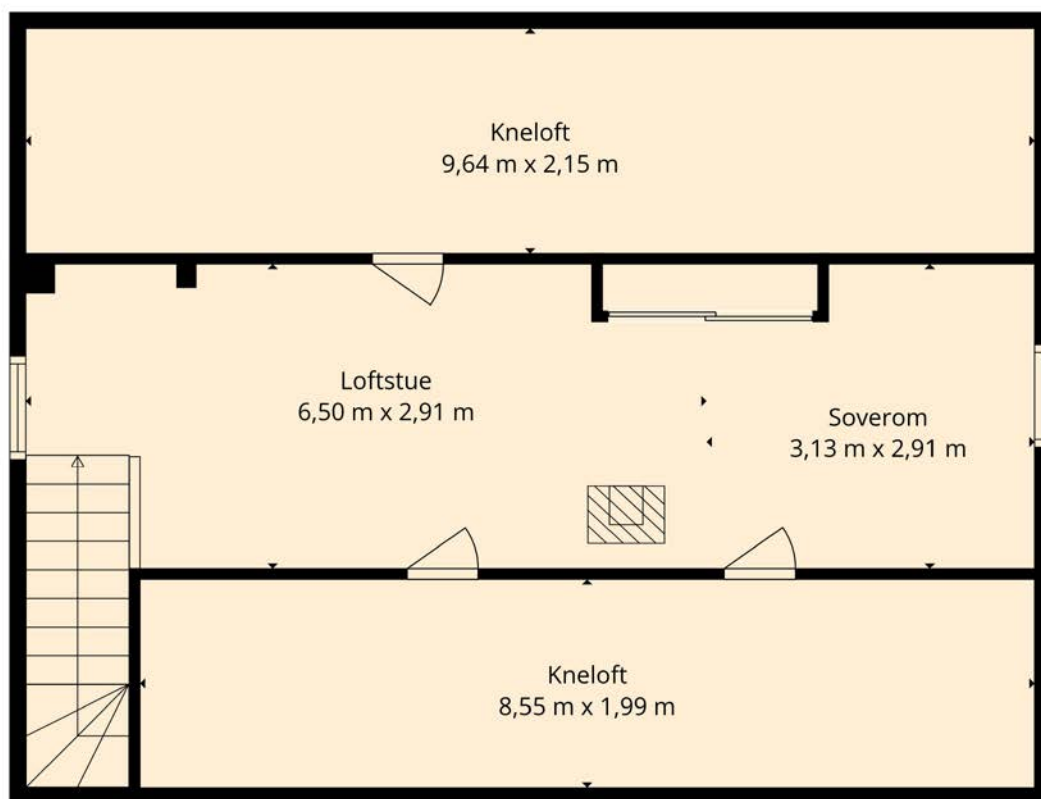
Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

Plantegning



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

Plantegning



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

VESTBYSVINGEN 12B

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Boliginfo

Vedtekter

Husordensregler

Reguleringskart

Energiattest

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Vestbysvingen 12 B, 0976 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 94, bnr. 340

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 19.08.2026

Rapportdato: 27.08.2026

Oppdragsnr.: 13907-3840

Eiendomsverdi ref nr: NC2021

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS

NITO

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

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjons målinger, stikktagninger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:
Tomannsbolig som er bygget i 1948.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler. Overflater har etter takstmannens oppfatning et generelt behov for oppgraderinger og vedlikehold. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

Det må antas at bygget er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, innneklima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Tomannsbolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tomannsbolig med saltak teknet med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.

Malte trevinduer med 2-lags glass. Produksjonsår 1976

Malt ytterdør med glassfelt. Terrassedører med 3- lags energiglass. Produksjonsår 1979

Utgang fra stue til terrasse over boligdel, med tregulv, størrerle er ca. 25m².
Platting ved garasje på ca 7m².

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, gulvbelegg og laminatgulv. Overflatebehandling vegger: Malte plater, malte glatte flater og panel.

Overflatebehandling himling: Panel og takess.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Det er etablert ildsted i stuen.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til. Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad
Våtrommet er utført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger bilder som dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og lys med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 1cm fall. Målingen er utført som punktkontroll.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrte vifte

Våtrom > Kjeller > Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger i dusjsonen øvrige vegger er malt betong. Innredningen består av et underskap/høyskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er nivåert fra terskel til slukene og det ble målt 2 og 2,3cm fall. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrte vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert mikrobølgeovn.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet..
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesiell utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget

Beskrivelse av eiendommen

kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Det er installert varmepumpe.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Bereder er plassert i bod og er på 198 liter og produksjonsår 2003

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badene, fyring med ved samt varmepumpe. .

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.

Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende.

Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

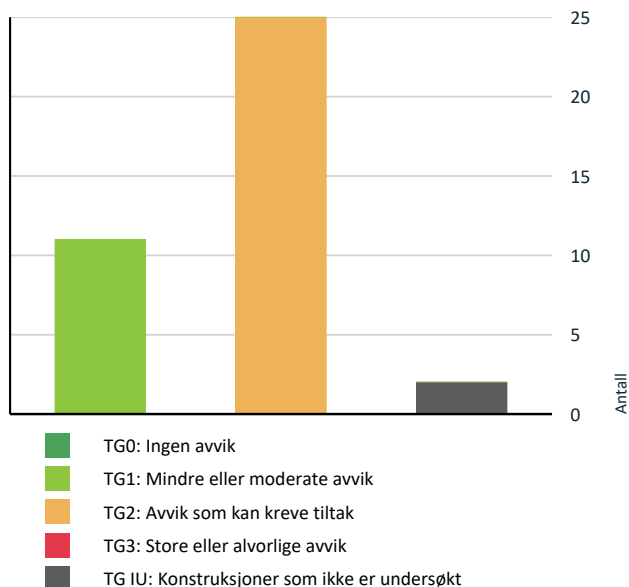
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Vurderingene i rapporten bygger på bygningsakkyndiges faglige skjønn, basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige undersøkelser om den aktuelle konstruksjon, slik disse fremstod på befaringdagen.

Ved vurdering av tilstand, risiko og tilstandsgrad utøves faglig skjønn innenfor rammene av gjeldende regelverk og faglig praksis. Ulike fagpersoner kan i enkelte tilfeller komme til ulike vurderinger, uten at dette nødvendigvis innebærer at vurderingene er faglig uforsvarlige, forutsatt at de er basert på relevante observasjoner, kjente risikoforhold og forsvarlige vurderinger på tidspunktet for befaring.

Skjønnsvurderingene tar utgangspunkt i om konstruksjonen opprettholder sin tiltenkte funksjon med hensyn til bruk, sikkerhet og forventet ytelse.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
! Utvendig > Ytterdører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er målt til 94cm. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet til kjeller. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forskriftsmessig stand

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1948

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tomannsbolig med saltak teknet med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.

1 TG 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak som er teknet med takstein.

Tak (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1 TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Saltak i treverk. Delvis lukket, det er innsisert fra kneloft med lommelykt fra luke da det er lagrede gjenstander samt at det ikke er gangbart gulv.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

Vurdering av avvik:

- Svertesoppen kan sees som svarte prikker og dette er observert på undertaket. Dette er ikke uvanlig ved denne type loft, da varm luft fra oppholdsrom, trekker gjennom himling og kondenserer mot kald overflate.

Den er først og fremst en estetisk utfordring, og vil først gjøre skade på treverket ved kraftig soppvekst.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Loftets tilstand bør følges med på ved forskjellige klimatiske forhold.

Svertesopp bør fjernes og dette kan gjøres med vask
Rengjøring av angrepet treverk med egnet soppmiddel.
Kontroll av ventilasjonsforhold på loftet – vurder etablering eller forbedring av lufting.
Kontroll av dampsperre og eventuelle luftlekkasjer fra underliggende rom.
Overvåk området for eventuell videre utvikling eller tilbakevendende fukt.

1 TO 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning.

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Musesperre.

Konsekvens:

Åpninger i nedre kant gir risiko for at mus og smågnagere kan trenge inn i konstruksjonen. Dette kan føre til skader på isolasjon, luktproblemer og i verste fall hygieniske utfordringer.

Tiltak:

Montering av musesperre i nedre kant for å hindre inntrenging av skadedyr.
Kontroll av eksisterende konstruksjon for tegn til gnagerskader før montering.

1 TO 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass. Produksjonsår 1976

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport.

De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 1976

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Slitasje som følge av alder og manglende vedlikehold. Sprekkdannelse i treverket oppstår typisk ved uttørking, fuktpåvirkning og temperaturvariasjoner over tid.
- TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har høy alder og potensiell risiko for punktering og redusert energiytelse sammenlignet med moderne vinduer.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Slitasje.

Konsekvens:

Redusert beskyttelse mot fuktinntrenging. Sprekkene kan gi vann tilgang til karmens indre deler, noe som øker risikoen for råte og ytterligere nedbrytning. Dette kan på sikt påvirke vinduets funksjon og levetid.

Tiltak:

Skrap og rengjør karmene for løs maling og smuss.

Utbedre sprekker med egnet trelim eller epoxy, og påfør grunning og maling for å beskytte treverket.

Ved omfattende skader eller råte: vurder utskifting av karmene.

Kontroller tetningslister og juster ved behov.

- Eldre vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig innelima og høyere strømrkning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:

Vinduene har oppnådd høy alder og har redusert isolasjonsevne sammenlignet med moderne vinduer. Dette kan bidra til økt varmetap, trekk, kondensdannelse og høyere energiforbruk.

Tiltak:

Vinduene bør følges opp med normalt vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og forventet gjenværende levetid.

1 TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt. Terrassedører med 3-lags energiglass. Produksjonsår 1979

Årstall: 1979

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har passert forventet levetid for denne typen bygningsdel. Eldre dører har økt risiko for nedsatt tetthet, redusert isolasjonsevne og økende vedlikeholdsbehov.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig innelima og høyere strømrkning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:

Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:

Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.

Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

1 TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til terrasse over boligdel, med tregulv, størrelse er ca. 25m².

Platting ved garasje på ca 7m².

Takterrassens underliggende konstruksjonsoppbygging er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep. På grunn av terrasseoppbyggingen har det derfor ikke vært mulig å kontrollere membran, fallforhold, detaljer rundt gjennomføringer eller tilstanden til de underliggende konstruksjonene. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige overflater. Eventuelle skjulte feil, mangler eller skader kan derfor ikke utelukkes. Dette bør tas i betraktning ved videre vedlikehold og eventuelle framtidige arbeider på takterrassen.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt/membran er passert. Dette indikerer at membranen nærmer seg slutten av sin tekniske levetid, selv om den kan være funksjonell i dag. Aldersrelatert slitasje øker risikoen for svekket tetthet.
- Terrassebordene og rekkverk er værslitte, noe som skyldes langvarig eksponering for sol, regn og temperaturvariasjoner uten tilstrekkelig vedlikehold.
- Det er observert skjevheter på terrassen.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er målt til 94cm.

Konsekvens/tiltak

- Alder på tettesjikt

Konsekvens:

Når membranen blir eldre, øker faren for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Skader kan utvikle seg skjult og medføre omfattende reparasjoner dersom tiltak ikke iverksettes.

Tiltak:

Planlegg utskifting av membran/tettesjikt innen rimelig tid for å sikre tettesjiktets funksjon.
Gjennomfør kontroll av tilstøtende konstruksjoner for tegn til fukt før rehabilitering.

Normal tid før reparasjon av membraner på terrasser og balkonger er 2 - 8 år.

Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

- Aldersrelatert forhold.

Konsekvens:

Redusert estetisk kvalitet og svekket motstand mot fukt. Dersom tilstanden forverres, øker risikoen for råte og forkortet levetid på terrassekonstruksjonen.

Tiltak:

Rengjøring og sliping av overflater, deretter påføring av egnet trebeskyttelse (olje eller beis).

- Skjevheter på terrassen bør utbedres for å sikre tilfredsstillende bruk og for å unngå videre deformasjon eller skade på konstruksjonen. Dersom skjevhetene forverres, kan det føre til redusert levetid og økt risiko for fuktskader eller andre bygningsmessige problemer.

- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten mot fallskader, da dagens høyde på 94 cm er under gjeldende krav.

Konsekvensen av for lavt rekkverk er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.

INNENDIG

1 TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, gulvbelegg og laminatgulv.

1 TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatebehandling vegger: Malte plater, malte glatte flater og panel.

Overflatebehandling himling: Panel og takess.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke observert skader, men flere eldre overflater som er moden for oppussing. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i bygningsdelens generelle tilstand og alder.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å oppgradere eller vedlikeholde overflatene for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk og teknisk nivå. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan ytterligere slitasje og forringelse av overflatene oppstå over tid.

1 TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Tilstandsrapport

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert noen skjevheter.
- Det er flere rom som er nivillert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :

Spisestue er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm.

Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 2cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens Det er registrert lokale høydeavvik utover grenseverdier angitt i NS 3600. Forholdet kan medføre estetiske og bruksmessige ulemper, men det ble ikke registrert tegn som indikerer pågående konstruktive skader.

Tiltak

Forholdet bør tas med i vurderingen ved fremtidige oppgraderinger av overflater eller gulvkonstruksjoner.



Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger bolig innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er etablert ildsted i stuen.

Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke registrert synlige skader eller opplyst om pålegg. Pipekonstruksjonen er imidlertid av høy alder og forventet restlevetid vurderes som redusert. Som følge av alder foreligger økt risiko for framtidige skader eller behov for rehabilitering

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Alder på pipe

Konsekvens:

Redusert sikkerhetsmargin mot røykgasslekkasje, sprekkeformasjoner og svikt i tetthet. Økt risiko for funksjonssvikt over tid, samt høyere sannsynlighet for behov for rehabilitering eller tiltak innen overskuelig fremtid. Pipens restlevetid vurderes som begrenset.

Tiltak:

Utfør visuell kontroll og vurder tilstand på overflate og innvendig røykløp. Ved behov bør pipen rehabiliteres eller utbedres med godkjente metoder (f.eks. innvendig foring).

1 TO 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert knirkelyder i trappeløpet ved normal bruk. Forholdet vurderes å være et mindre, alders- og materialrelatert avvik uten betydning for sikkerhet eller funksjon.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet til kjeller. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes tiltak for å redusere eller fjerne knirkelydene, for eksempel ved etterstramming eller justering av trinn. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er hovedsakelig redusert komfort og økt irritasjon ved bruk, men det vurderes ikke å ha betydning for sikkerhet eller funksjon.
- Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet til kjeller for å redusere risikoen for fall og personskade. Manglende håndløper gir økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

1 TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med listverk.

Vurdering av avvik:

- Enkelte dører tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Justering av dør:

Konsekvens

Redusert funksjon ved åpning og lukking.

Kan føre til slitasje på terskel og dørblad, og over tid til behov for større tiltak.

Tiltak

Justering av hengsler, eventuelt etterstramming.

Avfasing / høvling av dørblad nederst dersom det kun er små toleranseavvik.

Dersom terskelen har slått seg: utskifting eller sliping/planing av terskel.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er utført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger bilder som dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og lys med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 1cm fall. Målingen er utført som punktkontroll.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Elstyrt vifte

Tilstandsrapport

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er dokumentert med noe bilder.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: Takess. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- I helt små baderom (under 4 m2) er hele rommet klassifisert som såkalt våtsone. Grunnen er at fuktpåvirkningen er stor i hele rommet. Et vanlig vindu i et slikt bad vil på kort tid bli ødelagt av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Vindu i våtsone er mer utsatt for fuktbelastning enn øvrige bygningsdeler. Det ble ikke registrert skader ved befaringen.

Tiltak:

Overflater og skjøter rundt vinduet bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig for å begrense fuktpåvirkning.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 1cm fall. Målingen er utført som punktkontroll.

På ett våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt: Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100, eller at gulvet har en avgrenses oppkant med vannrett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er observert en sprekt flis ved døren.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

• Eventuelt reparasjon av fliser med bom(hulrom)

Forsiktig fjerne flisen(e) med bom ved hjelp av meisler og varme (for å redusere skade på flisen hvis den skal gjenbrukes).

Rensing og ny liming:

Fjerne gammelt lim fra underlaget og påføre nytt flislim jevnt før flisen legges på nytt.

Fuging:

Reetablere fugene etter at limet har tørket.

• Sprekte fliser.

Konsekvens:

Økt risiko for fuktinntrenging dersom sprekken går gjennom flisgodset

Redusert funksjon og estetisk standard

Økt risiko for bom, løs flis eller følgeskader i underlag

Kan indikere underliggende konstruksjonsproblem dersom flere fliser har tilsvarende skade

Tiltak:

Utskifting av skadde fliser

Kontroll av underlag og festemasse for å avdekke eventuell bevegelse eller svikt

Ved bad i våtsone: kontrollere om membranen er intakt

Kontrollere omkringliggende fliser og fuger for å sikre at skaden ikke er del av et større mønster

Dersom det er mistanke om fukt: vurder fuktmåling eller videre undersøkelser i tråd med forskriftens metodekrav for våtrom

2. ETASJE > BAD

TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

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.

Konsekvens/tiltak

• Levetid membran

Konsekvens:

Våtrommet er av eldre dato, og en betydelig del av forventet levetid for membranløsningen er oppbrukt. Risikoen for fremtidig svikt øker som følge av alder, selv om det ikke ble registrert indikasjoner på lekkasje eller fuktskader ved befaringen.

Tiltak:

Tilstanden bør overvåkes gjennom normalt vedlikehold. Full utskifting av membransystem må forventes i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrommet.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og lys med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Beskrivelse

Elstyrt fuktvlifte. Ikke funksjonstestet på befaringsdagen og ikke videre vurdert.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt ved trapp, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 00.

Badet er imidlertid av eldre dato, og det er opplyst at om lag halvparten av forventet brukstid på membran er brukt opp. I henhold til NS 3600 skal aldersrelatert slitasje og redusert restlevetid på våtromsmembraner vurderes som et avvik selv om det ikke foreligger målbare fuktskader på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Badet er av eldre dato, og forventet levetid for tettesjikt vurderes i stor grad å være oppbrukt. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen, men alder og usikkerhet om membranens tilstand innebærer økt risiko for fremtidige fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Når membranen nærmer seg slutten av sin forventede levetid, øker risikoen for fremtidige lekkasjer og fuktskader. Selv om konstruksjonen fremstår tørr nå, kan funksjonssvikt oppstå uten forvarsel. Forholdet gir redusert sikkerhet mot vannskader og begrenser badets gjenværende levetid.

Tiltak:

Badet bør følges opp med jevnlig kontroll, spesielt ved endret bruk eller ved tegn til lekkasje.

Ved fremtidig oppgradering anbefales full rehabilitering av våtrommet, inkludert ny membran utført etter gjeldende krav.

Eventuelle inngrep i konstruksjonen (boring, utskifting av utstyr mv.) bør unngås uten samtidig vurdering av membranens tilstand.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger i dusjonen øvrige vegger er malt betong. Innredningen består av et underskap/høyskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til slukene og det ble målt 2 og 2,3cm fall.

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Elstyrt vifte.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder tettesjikt (membran), sluktilkoblinger og fagmessig utførelse. I henhold til NS 3600 skal dokumentasjon inngå som en del av vurderingsgrunnlaget, og «ikke dokumentert utførelse» er et direkte kriterium for TG 2

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder membranløsning, tilslutning til sluk og gjennomføringer. Våtrommet fremstår uten registrerte symptomer på skade på befaringsdagen, men manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelsen

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tiltak:

Fremskaffe eventuell eksisterende dokumentasjon (FDV, bilder, samsvarserklæringer)

Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes:

Utføre nærmere tekniske undersøkelser (f.eks. hulltaking/fuktmåling der relevant)

Vurdere oppgradering eller rehabilitering ved usikker tilstand

Ved fremtidig oppgradering må full dokumentasjon iht. gjeldende normer etableres

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: Takess. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

- Svertesopp oppstår vanligvis i fuktige miljøer med begrenset ventilasjon. Det er ofte et tegn på høy luftfuktighet, kondens eller manglende rengjøring over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Bruk av dusjkabinett vil redusere vannbelastningen på overflater og kunne forlenge våtrommets gjenværende levetid

Konsekvens:

Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:

Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

- Mykfuge bør fjernes og legges på ny.

Konsekvens:

Estetisk forringelse og risiko for videre biologisk vekst.

Kan utvikle seg til mer alvorlige fuktskader dersom årsaken (høy fuktighet) ikke utbedres.

Potensiell lukt og dårlig inneklima.

Tiltak:

Rengjøring av fuger med egnet middel (f.eks. klorin eller spesialmiddel mot sopp).

Kontroll av ventilasjon og luftgjennomstrømning i rommet.

Forebyggende tiltak: Sørg for god lufting og regelmessig vedlikehold.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til slukene og det ble målt 2 og 2,3cm fall.

På ett våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt: Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100, eller at gulvet har en avgrenses oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekke i flis ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Sprekte fliser.

Konsekvens:

Økt risiko for fuktinntrenging dersom sprekken går gjennom flisgodset

Redusert funksjon og estetisk standard

Økt risiko for bom, løs flis eller følgeskader i underlag

Kan indikere underliggende konstruksjonsproblem dersom flere fliser har tilsvarende skade

Tiltak:

Utskifting av skadde fliser

Kontroll av underlag og festemasse for å avdekke eventuell bevegelse eller svikt

Ved bad i våtsone: kontrollere om membranen er intakt

Kontrollere omkringliggende fliser og fuger for å sikre at skaden ikke er del av et større mønster

Dersom det er mistanke om fukt: vurder fuktmåling eller videre undersøkelser i tråd med forskriftens metodekrav for våtrom

KJELLER > BAD

1 TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ukjent tetsjikt. Det er plastsluk. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membranen kan ikke verifiseres og dokumentasjon for utført løsning foreligger ikke. Membran ligger skjult i konstruksjonen og ikke kan kontrolleres uten destruktive inngrep, som å demontere fliser.

Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

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.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller type membran. Dette medfører usikkerhet om membranens utførelse og tilstand, samt økt risiko for skjulte feil eller skader.

Konsekvens/tiltak

- Levetid membran

Konsekvens:

Våtrommet er av eldre dato, og en betydelig del av forventet levetid for membranløsningen er oppbrukt. Risikoen for fremtidig svikt øker som følge av alder, selv om det ikke ble registrert indikasjoner på lekkasjer eller fuktskader ved befaringen.

Tiltak:

Tilstanden bør overvåkes gjennom normalt vedlikehold. Full utskifting av membransystem må forventes i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrommet.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse og type membran. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om membranens kvalitet og tilstand, samt økt risiko for skjulte feil eller fremtidige skader, som kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/høyskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elstyrt fukt vifte. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Tilluft

Konsekvens:

Redusert ventilasjon øker risikoen for høy luftfuktighet, kondens og muggvekst. Dette kan gi dårligere inneklime og økt slitasje på overflater og konstruksjoner.

Tiltak:

Etablere tilluftsløsning, for eksempel ved å montere ventil i dør eller lage spalte under dørblad.

KJELLER > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da vegger er av betong. Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandeblender. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert mikrobølgeovn.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet..

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Kjøkken fremstår med noe slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- **Konsekvens:**

Estetisk kvalitet er redusert, og funksjonen kan være noe svekket over tid.

Tiltak:

Vedlikehold som justering av hengsler og eventuell utskifting av slitte deler kan utføres. På lengre sikt bør utskifting av innredningen vurderes for å opprettholde funksjon og estetikk.

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon

Konsekvens/tiltak

- Alder

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner.

Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd.

Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:

Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig.

Planlegg utskifting eller rehabilitering av vannledninger i nær fremtid.

Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

1 TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- **Konsekvens:**

Økt risiko for lekkasjer og tilstopping i avløpssystemet.
Potensielle følgeskader på konstruksjoner og gulv ved vanninntrenging.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

- **Tiltak:**

Gjennomfør tilstandskontroll med kamera eller trykktest for å avdekke skjulte skader.
Planlegg utskifting eller rehabilitering av avløpsledninger i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

1 TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstill: 2026

Kilde: Eier

1 TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder er plassert i bod og er på 198 liter og produksjonsår 2003

Årstill: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Berederen er tilkoblet på en måte som var vanlig på installasjonstidspunktet. Dagens regelverk krever fast tilkobling ved nyinstallasjon. Forholdet representerer derfor ikke nødvendigvis et avvik ved eksisterende installasjon, men bør vurderes ved fremtidig utskifting
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Kravet da VVB ble montert er dekket med nåværende løsning.

Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

El- tilkobling:

Konsekvens

Varmtvannsberederen er ikke tilkoblet etter dagens regelverk. Løsningen var vanlig på installasjonstidspunktet, men oppfyller ikke dagens krav til fast elektrisk tilkobling.

Tiltak

For å oppnå dagens sikkerhetsnivå anbefales det at autorisert elektriker vurderer om berederen bør tilkobles fast installasjon i samsvar med gjeldende regelverk.

Tilstandsrapport

- Alder:
- Konsekvens:
- Økt sannsynlighet for lekkasje og vannskader.
- Risiko for redusert energieffektivitet og ujevn temperaturregulering.
- Potensielt kostbare reparasjoner eller følgeskader ved havari.

Tiltak:

Vurder utskifting av varmtvannstanken til en ny enhet som oppfyller dagens krav til sikkerhet og energieffektivitet. Sørg for korrekt el-tilkobling og dokumentasjon ved installasjon.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektriske anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forskriftsmessig stand

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Manglende samsvarserklæring medfører at det ikke kan dokumenteres at hele eller deler av det elektriske anlegget er utført av registrert elektroforetak og i henhold til gjeldende forskrifter. Dette øker usikkerheten rundt anleggets utførelse og kan innebære økt risiko for skjulte feil, driftsproblemer, elektrisk støt eller brann.

Tiltak:

Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektroforetak dersom dokumentasjonen eksisterer. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør de aktuelle delene av anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person for å verifisere at installasjonene er forskriftsmessig utført og tilfredsstillende dagens sikkerhetskrav

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badene, fyring med ved samt varmepumpe. .
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Eier informerer at det er etablert ny drenering i 2020. Det er registrert synlig vorteplast rundt huset.

Det presiseres imidlertid at kjellere av denne årgangen, grunnet alder, normalt kan være utsatt for kapillært oppsug av fuktighet fra grunnen. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke nødvendigvis vil eliminere eventuell fuktproblematikk.

Enkelte fuktmålinger ble utført på befaringstidspunktet. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, og utslagene anses derfor som veiledende.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert noe fukt i gulv/ vegger. Kjeller av denne årgang vil normalt være belastet med kapillært oppsug fra grunnen. Det gjøres oppmerksom på at etablering av ny drenering ikke automatisk vil gjøre at eventuell fukt forsvinner.

Det ble foretatt enkle målinger med Protimeter MMS-2.

Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens: Det er registrert fuktindikasjoner i kjellerkonstruksjonene. Fuktbelastningen kan skyldes kapillært opptrekk eller andre forhold knyttet til kjellerens alder.
- Tiltak: Funksjon på eksisterende drenering fra 2020 bør kontrolleres. Videre undersøkelser med RF-målinger anbefales dersom fuktpåvirkningen skal kartlegges nærmere.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er antatt fundamentert med betong og støpte kjellergulv

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Det er oppholdsvær på befaringsdag og ikke noen vannansamlinger rundt boligen.

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Terrengnet rundt boligen er tilnærmet flatt, noe som gir begrenset naturlig avrenning av overflatevann. Dette øker risikoen for at vann samler seg nær grunnmur, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Manglende fall bort fra bygningen er et vanlig avvik ved eldre eller dårlig planlagte uteområder.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Dette forholdet medfører økt risiko for vannansamlinger i tilknytning til bygningskroppen, særlig ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Slike vannansamlinger kan føre til fuktinntrengning, redusert levetid på konstruksjoner under terreng, og i verste fall skader på grunnmur og dreneringssystem.

Tiltak:

Etabler tilstrekkelig fall bort fra grunnmur (minimum 1:50 de første 3 meter fra vegg).

Vurder oppfylling med drenerende masser og justering av terreng.

1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.

Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er målt til 94cm.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet til kjeller. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forskriftsmessig stand

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten mot fallskader, da dagens høyde på 94 cm er under gjeldende krav. Konsekvensen av for lavt rekkverk er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelse.

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

- Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

- Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet til kjeller for å redusere risikoen for fall og personskade. Manglende håndløper gir økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelse.

- Konsekvens:

Manglende samsvarserklæring medfører at det ikke kan dokumenteres at hele eller deler av det elektriske anlegget er utført av registrert elektroforetak og i henhold til gjeldende forskrifter. Dette øker usikkerheten rundt anleggets utførelse og kan innebære økt risiko for skjulte feil, driftsproblemer, elektrisk støt eller brann.

Tiltak:

Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektroforetak dersom dokumentasjonen eksisterer. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør de aktuelle delene av anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person for å verifisere at installasjonene er forskriftsmessig utført og tilfredsstillende dagens sikkerhetskrav

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Brukes som garasje

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Garasjen fremstår med normal bruksslitasje for garasjer, garasjer blir større utsatt for fukt m.m. innvendig, det er derfor påregnelig med større slitasje på garasjer, boder osv. en på boliger.

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje utført med støpt dekke, trekonstruksjon, saltak konstruksjon i treverk tekket med takpapp, garasjeport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

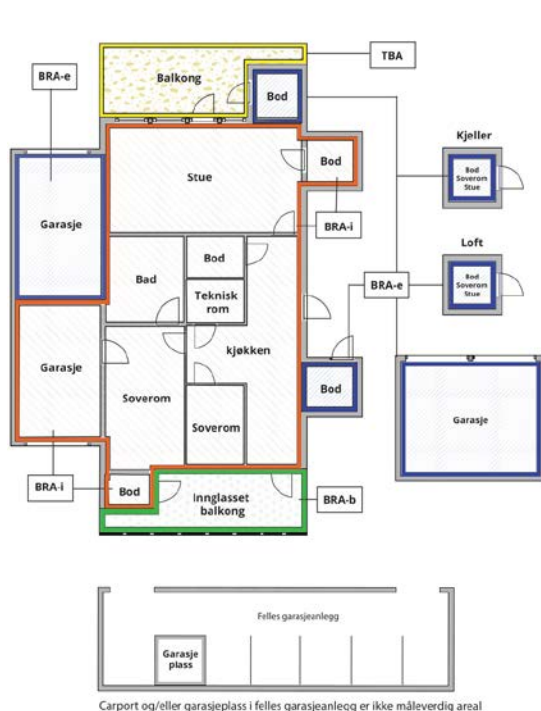
Hva er målverdig areal?

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 målbar 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.



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 bod
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 målverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						28	28
2. Etasje	71			71	25		71
1. Etasje	8			8	7		8
Kjeller	15			15			15
SUM	94				32	28	122
SUM BRA	94						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue		
2. Etasje	Bad, kjøkken, gang, trapperom, soverom, stue, spisestue		
1. Etasje	Entré		
Kjeller	Bad, bod, gang		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Takhøyde på loftet er målt 1.88 meter. Takhøyde i kjeller er målt til 2 meter. Takhøyden er kontrollert ved enkelte målepunkter. Det er varierende takhøyde. Høyden er målt ved stikkprøver på utvalgte punkter, og resultatene kan variere noe fra sted til sted. De oppgitte målene gjelder kun for områdene der det faktisk er foretatt målinger

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Tegninger er ikke kontrollert. Samsvar mellom boligens faktiske bruk og kommunalt godkjente tegninger er derfor ikke kontrollert, og konsekvensene av eventuelle avvik er ikke vurdert.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Kari Falck	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	94	340	0	0	33179 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestbysvingen 12 B

Hjemmelshaver

Vestbysletta Borettslag

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget eier tomten på 33 179 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

- Ikke opplyst om vedlikehold

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:

- Ikke opplyst om vedlikehold

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

- Ikke opplyst om feil/skader eller mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	19.08.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.08.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Opplysninger på boligen	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskiikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

NOTAR ROMERIKE

Oppdragsnr.

23-0108/26

Adresse

VESTØYSVINGEN 12 B

Postnr.

0976

Sted

OSLO

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☐ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

2000

Hvor lenge har du bodd i boligen?

26 år, mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn

KARI

Etternavn

FALCK

Selger 2 Fornavn

Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

3-egge badene er pusset opp, men mange års siden.

- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

ca år 2000. Lille badet opp i 2005.

- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei

☐ Ja

Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

22. 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)? Hvis ja, redegjør:

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

25. 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

Beskrivelse

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringsseiendom, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato <u>Stamm</u>	Sted <u>27/8-20</u>
-------------------	---------------------

Signatur selger 1:

Kari Falck

Signatur selger 2:

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.07.2024

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtagelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtagelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 14.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

SIDE 1 AV 3

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 14 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5-5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

SIDE 2 AV 3

8.2 Vernetting

Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lenger enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen.

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte SCOR Europe SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er SCOR Europe SE c/o Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.com. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivarettatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda.

I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

Deres ref.: 23-0108/26 . Vår ref.: 0114-1-502

Dato: 30.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: VESTBYSLETTA BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 948712431
Andelseier: Falck, Kari
Medeier:
Leilighetsnummer: 502
Adresse: Vestbysvingen 12 B, 0976 OSLO
Andelsnummer: 10
Gnr. 94
Bnr. 340

Borettsinnskudd: Kr. 5 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 94447727.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6598335.
- 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 styregodkjenning 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.

Rehabilitering: borettslaget er i gang med rehabilitering av hovedtakene i borettslaget, ny avtale fra august 2022 på ca. 8,3 mill. Gjennomføring over 3 år. med lånefinansiering. Borettslaget har tatt opp et lån på 8. millioner kroner i forbindelse med rehabiliteringen av tak. Delutbetaling på 3,5 millioner i mai/juni 2023, 2 mill i januar 2024 og 2,5 mill i slutten av april 2024. Borettslaget har videre søkt om refinansiering av eksisterende lån med ytterligere opptak av 3,5 mill. i slutten av august 2024 for å finansiere siste del av utskiftning av tak. Første delutbetaling på ca. 1,8 mill. i september 2024. Det er tillatt å bygge ut husene utover opprinnelig byggevolum. Retningslinjer for utbygging ligger bakerst i borettslagets husordensregler, se også vedtekter og kontakt styret for videre informasjon. Andelseiere har ansvaret for alt av kostnader til tilbygg, utvendig og innvendig, ref. vedtektenes punkt 4-3. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. For annen informasjon, se siste innkalling til generalforsamling. Borettslaget har hjemmeside på: vibbo.no/vestbysletta

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208409050
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,39%
Restsaldo	10 623 364,00
Innfrielsesdato:	30.07.2051
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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: 4 458,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Forsikring garasje	29,00	
Felleskostnader	4 429,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	310,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 320,-
Annen formue:	30 753,-
Gjeld:	211 201,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Låne nummer:	98208409050
Restsaldo:	198 257,19
Kapitalkostnader:	1 203,42
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 198 257,19,-, 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 Kristin Moseby pr. e-post: kristin.moseby@obos.no eller telefon: 22 86 54 60.

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/Anders Samnøy, e-post: vestbysletta@styreverrommet.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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,-

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

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud

akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
(dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)		
Gebyr for å benytte forkjøpsrett	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
(dersom forkjøpsretten benyttes)		

Eierskiftegebyr

Kr 6725,-

Selger

Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Kr 1500,-
(innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)

Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

for Vestbysletta borettslag org nr 948712431
sist vedtatt på ordinær generalforsamling den 08.06.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vestbysletta 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) Borettslagets 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 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 én 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 leid og som blir leid 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) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) 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.

(6) 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) Et eierskifte krever ikke godkjenning fra styret.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) Det er anledning til å bygge ut i borettslaget.

I. Søknaden rettes til styret i borettslaget for godkjenning

II. Søknaden må inneholde: Signert nabovarsel, tegninger i.h.t. krav fra Plan og bygningsetaten (tilbygg småhus) planer, snitt og fasader i mål 1:100 og situasjonskart

III. Gjenboervarsel fremlegges for berørt gjenboere i borettslagets

IV. Merknader fra gjenboere sendes styret. Merknaden må være signert.

V. Utbygger skal prøve å gjøre minst mulig inngrep på eiendommen og overholde borettslagets regler angående ro i borettslaget (husordensregler §3)

VI. Ved utforming skal det tas hensyn til solforhold og mulighet for usjenert hageplass for naboene.

Vi viser også til-Reguleringsplan for Oslo ytre by-som krever at tiltaket

oppretholder på nærområdets bygningsmessige og byplanmessige karakter. Tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelse i størrelse/volum og materialbruk.

VII. Det er en uttrykkelig betingelse at påbygg eller andre bygningsmessige forandringer ikke skal påføre borettslaget utgifter, verken under oppføring eller etter ferdigstillelse.

VIII. Det er en forutsetning at tilbygg vedlikeholdes av andelseier, både innvendig og utvendig, herunder vedlikehold av slikt som tak, drenering, vinduer, dører, kledning osv. Alt vedlikeholdsansvar for tilbygg, både utvendig og innvendig, tilhører andelseier. Borettslaget besørger kun maling/beising av tilbygg samtidig med hovedhus etter en samlet plan.

IX. Tilbygg medfører leietillegg som er beregnet til å kun dekke maling/beising, forsikringspremie og kommunale avgifter.

X. Andelseier melder fra til styre når bygget er ferdigstilt.

XI. Tilbygg forsikres sammen med borettslagets øvrige bygningsmasse. Forsikringen kommer som tillegg i fellesutgiftene.

- (2) Garasjer kan ikke oppføres uten samtykke fra styret. Det er en forutsetning at disse vedlikeholdes av andelseier både utvendig og innvendig. Garasjetillegg dekker kun forsikringspremie.
- (3) 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.
- (4) 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 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. Vedlikeholdsplikten omfatter også ytre arealer som innkjørsel, biloppstillingsplass og hageareal. Andelseier har fullt vedlikeholdsansvar både utendørs og innendørs for tilbygg og garasjer, se punkt 4-3.

(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 karmen.

(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 innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(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 nødvendig reparasjon eller utskiftning av vinduer og ytterdører, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Kostnader ved utskifting av vinduer og ytterdører tilfaller andelseieren.

(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 unødige ulemper 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.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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 framtreddende 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 beslutes 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.

HUSORDENSREGLER FOR VESTBYSLETTA BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 12.05.1993
Retningslinjer for tilbygg vedtatt på ordinær
generalforsamling 07.05.96 (siste side).

1. Leieren plikter å følge bestemmelsene i husordenen, og beboerne er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt. Dette gjelder alle som har adgang til leiligheten.
Leiligheten og rådighetsområdet må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Husorden skal sikre beboerne, orden, ro og hygge i hjemmet.

2. Ingen må sette fra seg gjenstander eller parkere biler eller andre kjøretøy på felles boligvei når dette hindrer adkomsten til leilighetene.

Likeledes skal det ikke på leilighetens rådighetsområde utføres virksomhet eller hensettes ting som ved støy eller utseende ødelegger botrivselen for andre.

3. Det bør i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00.
Støyende virksomhet (gressklipping o.l.) skal ikke forekomme på søn- og helligdager.

4. Søppel pakkes inn og legges i søppelkassene utenfor husene. Unngå søl omkring søppelkassene - Husk rotteplagen.

5. Røykvarslere, som er påbudt, skal være riktig montert og kontrolleres jevnlig. Funksjonen bør kontrolleres en gang i måneden., og batteri må skiftes regelmessig.

Brannslukningsutstyr (pulverapparat og evn. annet utstyr) skal være lett tilgjengelig og kontrolleres regelmessig med hensyn til i første omgang trykk.

6. Tørkeplassen skal ikke brukes søn - og helligdager og til neste virkedags morgen.

7. Påbygg og /eller bygningsmessige forandringer i leiligheten kan ikke foretas uten samtykke fra styret. Det er en uttrykkelig betingelse at slike arbeider ikke skal påføre borettslaget utgifter.
8. Garasjer eller frittstående boder kan ikke oppføres uten samtykke fra styret. Det er en forutsetning at disse bygningene vedlikeholdes i samme grad som huset. Gjerder, flaggstenger, antenner, skilter o. l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret.
9. Fremleie av leiligheten må godkjennes av styret. Fremleie gis normalt for maksimalt et år. Eier av leiligheten står ansvarlig for at husordensreglene overholdes av leietaker og evt. skader som leietaker måtte påføre leiligheten.
10. Anskaffelse av hund, katt eller andre dyr som kan ha innvirkning på de øvrige beboerne i borettslaget skal godkjennes av styret.
 - 10.1. Hunder skal føres under kontroll ut og inn av husene og ved lufting innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser ovenfor hundeeiere hvis hund går løs i tiden hvor det er båndtvang.
 - 10.2. Andelseieren erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som vedkommende dyr måtte påføre Vestbysletta Borettslag eller borettslaverne i borettslaget, f.eks. ved skraping på dører og karmmer, beskadigelse av blomster og grøntanlegg m.v.. Dyreeier forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer fra trapper, veier, plener o.l..
 - 10.3. Dersom det kommer berettigede klager fra borettslaverne over lukt, bråk eller at dyreholdet på annen måte sjenerer naboer, erklærer andelseieren seg inneforstått med at dyret straks må fjernes fra borettslaget.
 - 10.4. Disse retningslinjer betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på retningslinjene blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten. For øvrig erklærer andelseierne seg villig til å godta de endringer i bestemmelsene angående dyrehold som borettslaverne i generalforsamling til enhver tid finner nødvendig å måtte foreta.

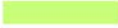
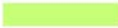
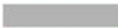
Vedtatt på generalforsamlingen 07.05.96.

Retningslinjer for tilbygg i borettslaget.

1. Det er anledning til å bygge ut i borettslaget.
2. Søknaden rettes til styret i borettslaget for godkjenning.
3. Styrets godkjenning forutsetter godkjenning fra Plan- og bygningsetaten.
4. Søknaden må inneholde: Signert gjenboervarsel, tegninger i henhold til krav fra Plan- og bygningsetaten (tilbygg småhus), planer, snitt fasader i mål 1:100 og situasjonskart.
5. Gjenboervarsel fremlegges for berørte gjenboere i borettslaget.
6. Merknader fra gjenboere sendes styret. Merknaden må være signert.
7. Utbygger skal prøve å gjøre minst mulig inngrep på eiendommen, og overholde borettslagets regler angående ro i borettslaget (se husordensregler § 3)
8. Ved utforming skal det tas hensyn til solforhold og mulighet for usjenert hageplass for naboene.
Vi viser også til § 3.3 i Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by:

"Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet framstår med et godt helhetlig preg. Søknad om byggetiltak som ikke er arkitektonisk tilfredsstillende, kan avslås. Det samme gjelder ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring...."
9. Tilbygg skal ikke påføre borettslaget kostnader.
10. Utbygg medfører økt husleie som er beregnet til å dekke ordinært vedlikeholdsarbeid (beising). Andelseier må melde fra til styret når bygget er ferdigstilt.
11. Tilbygget forsikres sammen med borettslagets øvrige boligmasse. Forsikringen kommer som et tillegg i husleien. Formular leveres til styret.

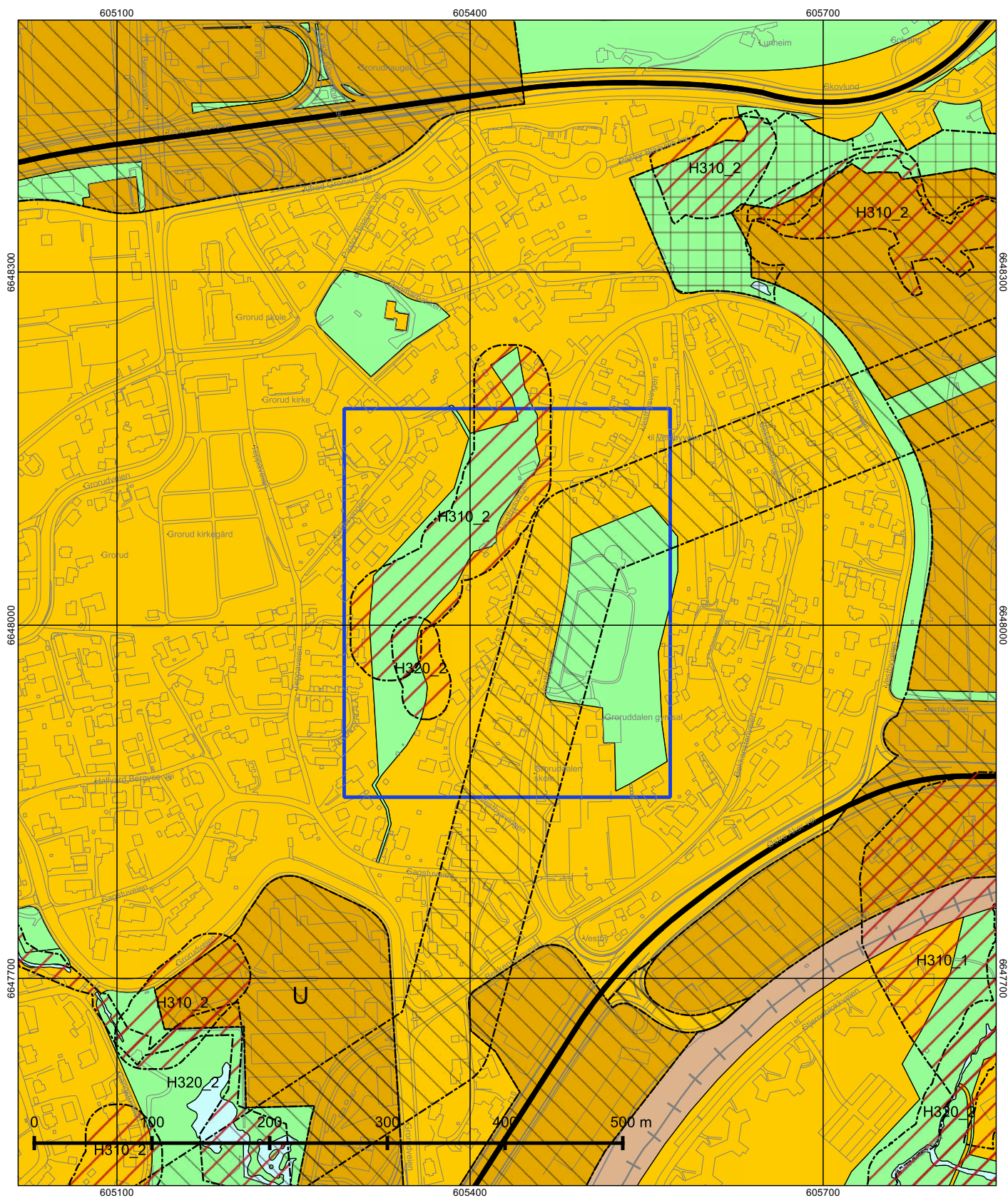
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	42 - Idretts-/sportsanlegg
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

	70 - Felles avkjørsel
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

	Grense for bebyggelse
---	-----------------------



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 30.07.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 160852/86537000

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtidig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Nabolagsprofil

Vestbysvingen 12B - Nabolaget Nedre Grorud - vurdert av 155 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

 Vestbyveien i Bekkenstenveien	3 min 
Linje FB3, 5N, 65, 67, 345	0.3 km
 Grorud stasjon	9 min 
Linje L1	0.8 km
 Grorud	17 min 
Linje 4, 5	1.3 km
 Oslo S	17 min 
Totalt 24 ulike linjer	13 km
 Oslo Gardermoen	28 min 

Skoler

Grorud skole (1-7 kl.)	11 min 
315 elever, 17 klasser	0.9 km
Nordtvet skole (1-7 kl.)	18 min 
419 elever, 26 klasser	1.4 km
Ammerud skole (1-7 kl.)	25 min 
584 elever, 27 klasser	2 km
Groruddalen skole (8-10 kl.)	2 min 
295 elever, 13 klasser	0.2 km
Granstangen skole (8-10 kl.)	23 min 
334 elever, 26 klasser	1.9 km
Stovner videregående skole	8 min 
700 elever, 45 klasser	4.2 km
Bjerke videregående skole	7 min 
464 elever	5.2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

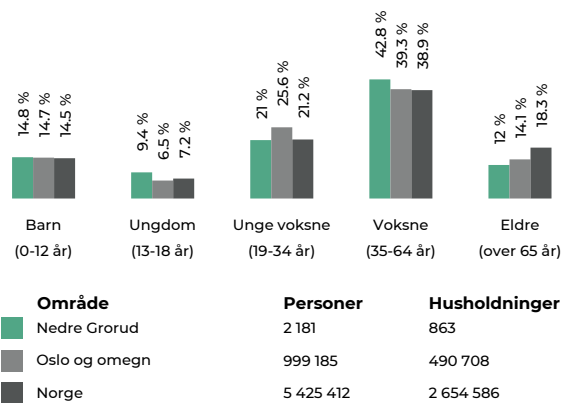
Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Rasmusbakken barnehage (1-2 år)	10 min 
21 barn	0.8 km
Grorud idrettsbarnehage (1-5 år)	13 min 
87 barn	0.9 km
Stjerneblokkveien private barnehage (1-5 ...)	11 min 
11 barn	1 km

Dagligvare

Nærbutikken Grorud	10 min 
PostNord, søndagsåpent	0.8 km
Meny Grorud	15 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 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Tog/t-bane

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100

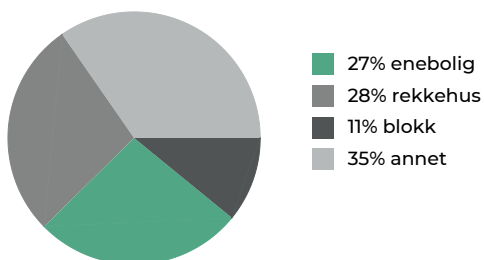
Gateparkering

Lett 84/100

Sport

⚽	Grorud idrettsanlegg	12 min	🚶
	Flerbrukshus, ballspill, fotball, friidr...	1 km	
⚽	Flaengrenda ballbinge	15 min	🚶
	Ballspill	1.2 km	
🎾	InterPadel Oslo	11 min	🚶
🎾	Grorud Sportssenter	17 min	🚶

Boligmasse



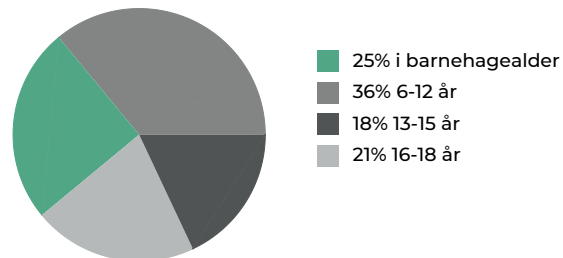
«Barnevennlig, hyggelig nabolag»

Sitat fra en lokalkjent

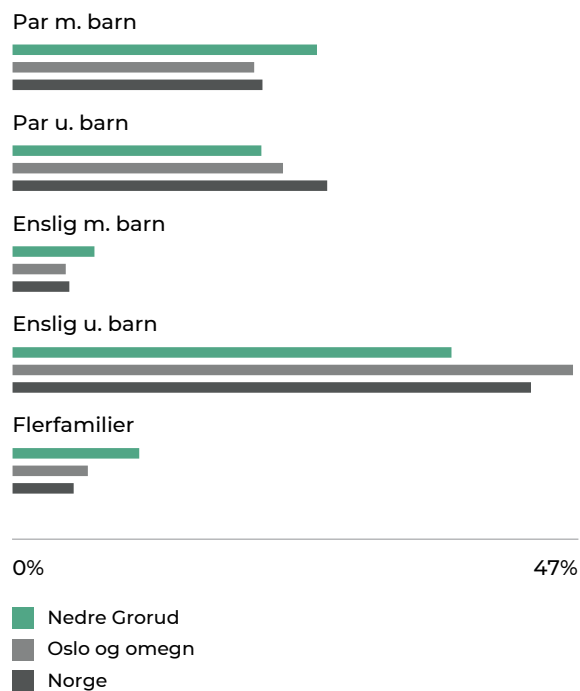
Varer/Tjenester

📍	Grorud Senter	15 min	🚶
📍	Boots apotek Grorud	15 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

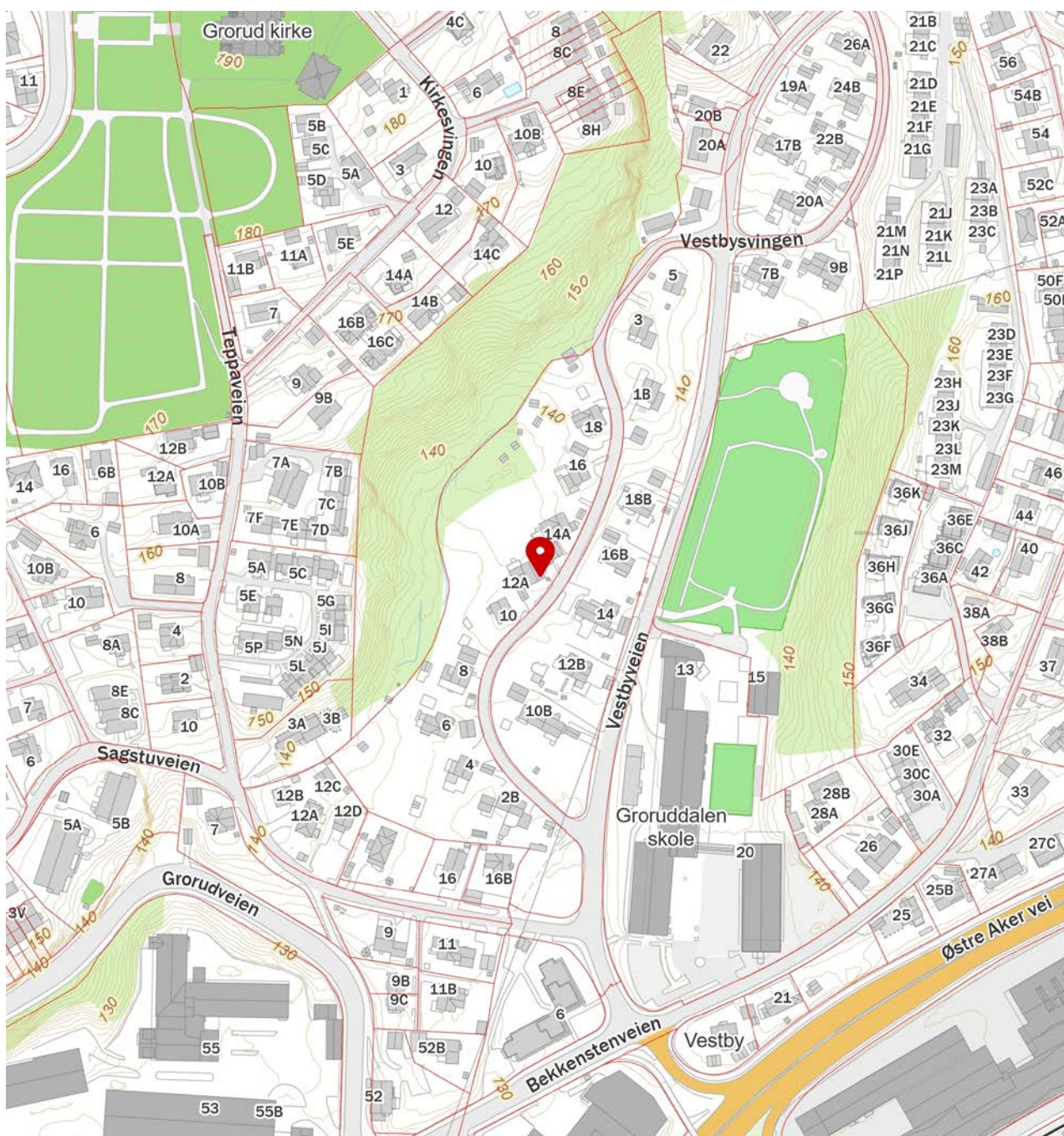


Familiesammensetning



Sivilstand

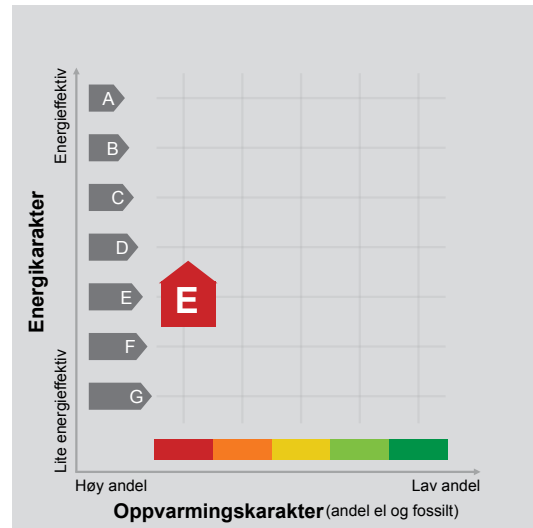
		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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 2026

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester VESTBYSLETTA BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	0976
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	94
Bruksnummer	340
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81309477
Merkenummer	Energiattest-2025-238329
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1948
Bygningsmateriale:
BRA: 61
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~På siden til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (5)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Vestbysvingen 12B	81309477	H0201	0	0	10
Vestbysvingen 4	81309558	H0201	0	0	2
Vestbysvingen 1B	81540179	H0201	0	0	18
Vestbysvingen 3	81540144	H0201	0	0	20
Vestbysvingen 8	81309507	H0201	0	0	6

Enhhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggear	1948

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	78 m ²
Areal tak	61 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m ²
Oppvarmet BRA	61 m ²
Totalt BRA	61 m ²
Oppvarmet luftvolum	146 m ³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,33 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	67,1 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %

Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,53 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	76 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,85
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,84
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,15
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,56

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
---	------

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
----------------------	------------------

Dato for beregning	11.11.2025
--------------------	------------

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
--	--

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
------------------	--------

Versjon	6.017
---------	-------

Produsent / leverandør	ProgramByggerne
------------------------	-----------------

Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
--	-------------------------

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**Netto energibudsjett**

Romoppvarming	151,2 kWh/år
---------------	--------------

Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
-------------------	------------

Varmtvann	29,8 kWh/år
-----------	-------------

Vifter	9,3 kWh/år
--------	------------

Pumper	0,0 kWh/år
--------	------------

Belysning	11,4 kWh/år
-----------	-------------

Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
----------------	-------------

Romkjøling	0,0 kWh/år
------------	------------

Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
---------------------	------------

TotaltNettoEnergibehov	219,2 kWh/år
------------------------	--------------

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 307 kWh/år
--	---------------

Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	267,32 kWh/(m²·år)
--	--------------------

Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 976 kWh/år
--	---------------

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	267,32 kWh/(m²·år)
---	--------------------

Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 307 kWh/år
---	---------------

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Olje	0 liter/år
------	------------

Gass	0,0 Sm³/år
------	------------

Fjernvarme	0 kWh/år
------------	----------

Biobrensel	0 kg/år
------------	---------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	0 kWh/år
--------	----------

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	13 829 kWh/år
--------------	---------------

Olje	0 kWh/år
------	----------

Gass	0 kWh/år
------	----------

Fjernvarme	0 kWh/år
------------	----------

Biobrensel	2 478 kWh/år
------------	--------------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	16 307 kWh/år
--------	---------------

Sum andel elektrisitet, olje og gass	87,5 %
--------------------------------------	--------



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIFTER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

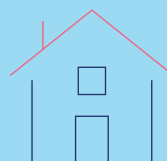
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 23-0108/26

Adresse: Vestbysvingen 12B, 0976 OSLO, gnr. 94, bnr. 340,
andelsnr. 10 i Vestbysletta Borettslag med
orgnr. 948712431 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Stian Berglund

Tlf: 464 20 400

Epost: stian@notar.no

Salgsoppgavedato: 28.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/