

# Fossumberget 30

STOVNER/OSLO

notar



Prisantydning Kr. 2 900 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 46/51 kvm  
Megler Thomas Madsen Tlf 982 39 652

NOTAR.NO

notar



# Fossumberget 30

Lys og attraktiv 2-roms selveier med stor terrasse og garasjeplass | IN-ordning | Varmtvann inkl. | Nær marka |

Adresse	Fossumberget 30 0983 OSLO
Prisantydning	Kr 2 900 000,-
Fellesgjeld	Kr 116 977,-
Omkostninger	Kr 88 390,-
Totalpris	Kr 3 105 367,-
Fellesutgifter	Kr 4 583,-
BRA-i/BRA Total	46/51 m <sup>2</sup>
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1973
Soverom	1
Etasje	3

Thomas Madsen v/ Notar Romerike har gleden av å presentere en attraktiv 2-roms selveierleilighet med stor terrasse og garasjeplass. Leiligheten har en luftig beliggenhet i 3. etasje som gir flott utsikt mot frodige omgivelser. Her får du gleden av en stor terrasse på hele 14 kvm med markise.

Flott beliggenhet med marka rett utenfor døren, noe som gir gode trenings- og rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Det er ca. 10 minutters gange til Stovner senter med butikker og servicetilbud, samt til T-bane/buss.

- Terrasse med nydelig utsikt
- Delvis åpen stue-/kjøkkenløsning
- Bod i samme etasje på 5 kvm og innvendig bod
- Soverom med garderobeskap
- Varmtvann (A-konto), tv og bredbånd er inkl. i felleskostn.
- IN-ordning på felles lån
- Garasjeplass medfølger

Velkommen til visning

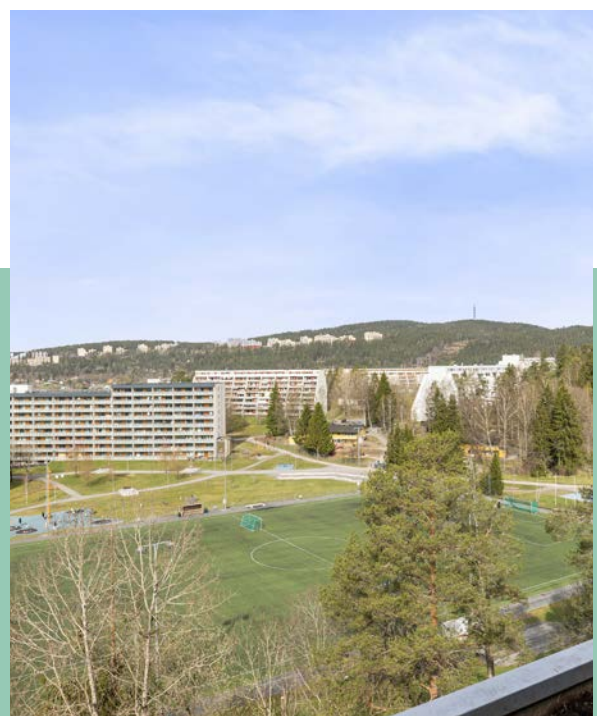
## Notar Romerike

Strømsveien 45 A  
2010 STRØMMEN



## Thomas Madsen

Eiendomsmegler/Daglig leder  
982 39 652 / tm@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	11
Nøkkelinformasjon	12
Plantegning	27
Vedlegg	29
Budgivning	82

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

Boligen ligger i et meget sentralt og populært boligområde på Stovner, som er bilfritt og meget barnevennlig. Sameiet har bevart åpne og stille områder mellom bebyggelsen, med grønne lunger i store opparbeidede fellesarealer, i et område uten gjennomfartstrafikk, med blant annet lekeplasser og sittegrupper.

Det er minutters gange til Stovner Senter med alt av fasiliteter. Her er finner du blant annet diverse forretninger, MENY, COOP, bibliotek, vinmonopol, kiropraktor, tannlege mm. Stovner Senter ble i 2016 utvidet med 3-4000 nye kvadratmeter og 25 nye butikker. Blant annet har Espresso House, Nishiki Sushi & Wok Stovner, Terrassen Kafe Stovner Senter mm.

Utenfor senteret er det opparbeidet sitteplasser, vannspeil, basketballbane, sandvolleyballbane, scene etc. Fossumparken en av de fire bydelsparkene i Groruddalssatsingen. Stovnertårnet er en 260 meter lang gangbane som slynger seg 15 meter opp mellom trærne. Fra tårnet er det fantastisk utsikt over Oslo, på kveldstid er tårnet pyntet med vakker belysning. Hit er det verdt et besøk!

Det er kort vei til marka, som med sine mange skogsveier og lysløyper åpner for gode turmuligheter hele året. I tillegg er det meget gode aktivitetstilbud i området med bl.a. fine tur- og sykkelstier, slalåmbakke, golfbane, tennisbane, fotballbane (kunstgress), svømming, klatre- og ridesenter. Her er det et ypperlig tilbud til de som er glad i trening; treningstilbud og fasiliteter ligger i nærheten som f.eks. STOLT Trening Stovner og Sats på Kalbakken.

Lørenskog Vinterpark, SNØ, ligger i kort avstand fra boligen. Dette er blant verdens største innendørs vintersportanlegg. Visjonen er at vinterparken skal bli et internasjonalt samlingspunkt for vintersport samlet rundt en innendørs skihall. Det er planer om at anlegget i tillegg vil inkludere blant annet hotell, serveringssteder, bransjebutikker, undervisningslokaler samt en næringsklynge knyttet til kulde, vinter og snø. Anlegget er det eneste innendørs skianlegget i verden som har både alpint, free-style og langrennsløyper.

T-banens linje 4 og 5 (Bergkrystallen via Storo / Ringen via Tøyen) tar deg til sentrum, med hyppige avganger og en reisetid på under en halvtime. I tillegg til T-banen er det gode bussforbindelser fra Stovner, med buss nr. 64 og nr. 65 til Furuset samt nr. 67 til Galgeberg. Det er enkelt å komme seg fra Stovner til Lørenskog og Lillestrøm.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Fossumberget 30, 0983 OSLO

### OPPDRAGSNUMMER

23-0037/26

### SELGER

Ken Morgan Svenning

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 100, bruksnummer 54, seksjonsnummer 92, , ideell andel 1/1.  
i Jesperud Boligsameie med orgnr.: 971285923 i Oslo kommune.

### EIEFORM

Eierseksjon

### BOLIGTYPE

Eierleilighet

### ENERGIKLASSE

E

### INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

### STRØMFORBRUK

Selgers strømforbruk: ca. 2300 kWh pr.år.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

### TOMT

Festet tomt på 35.395 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Festet tomt på 35394,8 kvm.

Felles tomt er opparbeidet med blant annet asfalterte innerveier, plenarealer, lekeplass og diverse beplantning.

Festeavgift: kr. 529 534,- Bortfester: Oslo kommune.

Regulering av festeavgiften skjer etter KPI hvert 10 år, og neste regulering er i 01.07.2033. Grunneier har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av festeavgift. Det kreves samtykke fra grunneier til overdragelse. Denne foreligger før salg.

Ifølge lov om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir kontrakten for boligfesteforholdet forlenget på samme kontraktvilkår fra 1. juni 2063 og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Oslo kommune har frafalt sin forkjøpsrett til alle seksjonene på eiendommen med gnr./bnr. 100/54, jf. erklæring tinglyst den 24. juli 1991.

#### **SAMEIEBRØK**

195/87410

#### **TAKST**

Tilstandsrapport datert 13.04.2026. utført av Jo Henrik Stigen.

#### **BYGGEÅR**

1973

#### **BYGGEMÅTE**

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon.

Yttertak er ikke besiktiget.

Leilighetene har adkomst via felles oppgang.

Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt pussede flater.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1973 og 2002.

En B-30 og db-38 ytterdør med kikkehull fra rundt 2023 iflg kunde. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2002.

TGIU - Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Bad- Tilliggende konstruksjoner våtrom.

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da våtsone vender mot yttervegg og kjøkkeninnredning. Øvrig vegg med tekniske føringsveier. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt. Vurdering av avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Tilstandsgrad 2:

Vinduer-

Beskrivelse: Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1973 og 2002. Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass. Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Dører-

Beskrivelse: En B-30 og db-38 ytterdør med kikkehull fra rundt 2023 iflg kunde. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2002.

Vurdering av avvik: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Ytterdør tar i terskel.

Etasjeskille/gulv mot grunn-

Beskrivelse: Støpt dekke 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.

Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt. Ved enkel nivellering av : Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm innenfor 2 meter og 2cm igjennom rommet. Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

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.

#### Innvendige dører-

Beskrivelse: Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

#### Kjøkken -

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.

Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Integrert kombiskap. Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe

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

Vurdering av avvik: Eldre kjøkkeninnredninger med noe bruksslitasje. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i

utsatte soner på befaringdagen.

#### Tekniske installasjoner - Vannledninger:

Beskrivelse: Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult. Anlegget er kun visuelt

besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplegg 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

rørøpplegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en

risikokonstruksjon.

#### Tekniske installasjoner - Avløpsrør:

Beskrivelse: Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

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. Rørøpplegg innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

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

er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte

rørøpplegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en

risikokonstruksjon.

#### Tilstandsgrad 3:

##### Bad-

Beskrivelse: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med gulvbelegg på gulv og malte glatte flater på vegger. Innredningen består av et underskap/overskap,

servant, speil og armatur med stikk og ett badekar med dusjing direkte på vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,8 cm fall. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et

vannklosett. Ventilasjon: Mekanisk avtrekk. Våtrommet er av eldre dato/fra byggeår uten dokumentasjon på

løsninger og utført arbeid. Badet står for rehabilitering. Det er av den grunn ikke hensiktsmessig å foreta en

fullverdigkontroll av våtrommet, da det må påregnes full rehabilitering for å føre våtrommet opp til dagens krav.

Våtrommet kan brukes, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. Hvis våtrommet skal brukes i den stand det i

dag fremstår så er det viktig at det ikke dusjes direkte på overflater, men benyttes dusjkabinett. Dette for å

minke vannpåkjenning på konstruksjonen. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette

overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon. Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Det bemerkes at våtrom bygget ihht. forskifter fra før 1997 automatisk blir vurdert med TG3, uavhengig om rommet fortsatt kan fungere greit.

#### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

#### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Eiendommen er regulert til boliger iht. reguleringsplan S-1798 datert 11.12.72. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til torg og møteplasser (KDP-17) i kommuneplanens arealdel, datert 22.04.09.

Pågående byggesaker:

Sak 202008735 - Det er sendt ut varsel om utvidelse av planområde hvor fristen for uttalelser var 08.08.25. Hensikten med reguleringsplanen er å omregulere mindre del av området fra hovedformål offentlig bygning m. tilhørende anlegg, til formål offentlig barnehage, for 8 avd da det er ønske om å etablere ny barnehage (Fossumberget barnehage). Fremdrift viser at det er planlagt å sende inn komplett planforslag 03.11.2025.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

#### **OPPVARMING**

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner.

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Anlegg med skrusikringer.

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Det medfølger en garasje plass i felles garasjeanlegg.

Gateparkering etter områdets bestemmelser. Det er gjesteparkering for sameiets besøkende. Gjester kan parkere i maks 3 dager.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser.

Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk via privat stikkvei/-ledninger.

#### **BARNEHAGE/SKOLE/FRITID**

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor. Se nabolagsprofilen i salgsoppgavens vedleggsdel, for oversikt over andre skoler og barnehager i nærheten.

#### **ADGANG TIL UTLIEIE**

Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven.

Leietaker må følge ordensregler og vedtekter på lik linje som eier. Utleie skal meldes styret.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ferdigattest datert 24.01.74 som omhandler oppføring av boligblokk.

Det foreligger ferdigattest datert 28.10.74 som omhandler ventilasjonsanlegg.

Det foreligger ferdigattest datert 11.04.99 som omhandler fasadeendring.

Det foreligger ferdigattest datert 22.02.11 som omhandler rehabilitering av vannrør.

Det foreligger ferdigattest datert 17.12.20 som omhandler utskiftning av entrédører.

Det foreligger brukstillatelse datert 29.11.24 som omhandler innglassing av balkonger.

Det foreligger ferdigattest datert 25.04.25 som omhandler etablering av trappeheis.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen.

Byggetegninger fra kommunen datert 21.03.73 samsvarer med dagens bruk av boligen. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

#### **FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT**

24.01.1974.

#### **RADONMÅLING**

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

#### **INNHALD**

3.etasje: Bad, kjøkken, entré, bod, stue, soverom.

Bod på 5 kvm på samme plan som leiligheten.

#### **STANDARD**

##### **ENTRÉ**

Lys og praktisk entré med gode oppbevaringsmuligheter. I tilknytning til entréen finnes et romslig garderobesrom/ bod som gir ekstra lagringsplass og bidrar til en ryddig hverdag.

I tillegg medfølger en ekstern bod på ca. 5 kvm, beleiligg plassert i samme etasje.

##### **STUE/KJØKKEN**

Boligens stue er av god størrelse og har store vindusflater som gir godt med lys inn i rommet. Den luftige beliggenheten gir deg flott utsikt. Stuen har god plass til både sofagruppe og spiseplass, med fleksible møbleringsmuligheter. Fra stuen er det utgang til terrasse, som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet.

##### **TERRASSE**

Boligen har en stor terrasse med utgang fra stuen. Denne er på 14 kvm og gir med det god plass til møblement, spisebord, grill og beplantning. Her kan du nyte flott, luftig utsikt mot frodige omgivelser. Uteplassen har markise som kan benyttes ved behov. Integrerte blomsterkasser som gir et grønt og innbydende preg. Her er det gode muligheter for å skape en frodig oase med blomster og beplantning.

##### **KJØKKEN**

Kjøkkenet med klassisk innredning og laminert benkeplate, som gir gode arbeidsflater. Det er fliser mellom over- og underskap som gjør renholdet enkelt og praktisk.

Kjøkkenet er utstyrt med opplegg for komfyr og ventilator over kokeplass. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stue, noe som gir en luftig romfølelse og gode møbleringsmuligheter med plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet.

#### BAD/WC/VASKEROM

Bad med gulvbelegg på gulv og malte, glatte flater på veggene. Rommet er innredet med servant med underskap og overskap med speil og belysning, samt armatur med stikkontakt.

Videre er det badekar med dusjløsning på vegg og tilkoblet vannklosett. Det er også opplegg for vaskemaskin. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### SOVEROM/GARDEROBE

Leiligheten har et lyst og luftig soverom plass til seng og tilhørende møblement. Praktisk garderobeløsning med integrerte skap gir gode oppbevaringsmuligheter og bidrar til et ryddig og funksjonelt rom.

#### INNVENDIGE OVERFLATER

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og gulvbelegg.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

#### HVITEVARER

Kjøleskap og komfyr kan medfølge handelen, om ønskelig.

#### 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: 46 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 51 m<sup>2</sup>

TBA: 14 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 46 m<sup>2</sup> Bad, kjøkken, entré, bod, stue, soverom.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

14 m<sup>2</sup> Terrasse.

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 2 900 000,-

### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i eierseksjonssameiet.

### FELLESKOSTNADER

Kr. 4 583,-/mnd

### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, varmtvann a konto, betjening av andel fellesgjeld, garasje plass, kabel-tv/bredbånd, drift og vedlikehold, forretningsførsel.

Herav:

Avdrag felleslån 64

Varmtvann a konto 251

Avdrag IN-lån 395

Renter IN-lån 476

Felleskostnader 2 782

Renter felleslån 46

Tilleggsytelser: Kabel-TV/Bredbånd 369

Objekt: Garasje plass 432/38 ( 587 - 38 ) 200

### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 710 079,- som primær bolig for 2026

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

### OMKOSTNINGER

kr. 2 900 000,- (Prisantydning)

kr. 116 977,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr. 3 016 977,- (Pris inkl. fellesgjeld)

-----  
kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 75 400,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

-----  
kr. 88 390,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 3 105 367,- (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 eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1974/411-440/105 07.01.1974 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om benyttelse  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Bestemmelse om gjerde  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 100 BNR: 54

1974/411-804/105 07.01.1974 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

Festetid: 90 år  
Årlig festeavgift: NOK 17 000  
Bestemmelser om regulering av leien  
Forkjøpsrett  
Bestemmelser om overdragelse  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelser om fornyelse  
Med flere bestemmelser  
Pant for forfalt festeavgift  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
1991/37677-2/105 24.07.1991 \*\* DIVERSE PÅTEGNING  
Forkjøpsretten frafalles

1986/46056-3/105 30.07.1986 ERKLÆRING/AVTALE

PANTERETT U/OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET  
FOR NOK: 20.000  
MED PRIORITET ETTER 80% AV LÅNETAKST  
AVHOLDT ETTER FORSIKRINGSRÅDETS REGLER  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser i festerett:

1974/411-804/105 07.01.1974 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE  
Festetid: 90 år  
Årlig festeavgift: NOK 17 000  
Bestemmelser om regulering av leien  
Forkjøpsrett

Bestemmelser om overdragelse  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelser om fornyelse  
Med flere bestemmelser  
Pant for forfalt festeavgift  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
1991/37677-2/105 24.07.1991 \*\* DIVERSE PÅTEGNING  
Forkjøpsretten frafalles

1986/46056-3/105 30.07.1986 ERKLÆRING/AVTALE  
GJELDER FESTE  
PANTERETT U/OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET  
FOR NOK: 20.000  
MED PRIORITET ETTER 80% AV LÅNETAKST  
AVHOLDT ETTER FORSIKRINGSRÅDETS REGLER  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1973/923025-1/105 10.12.1973 SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:  
GNR. 100, BNR. 55 OG 56  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1973/923019-1/105 18.12.1973 SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:  
gnr 100 bnr 55 og 56  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1986/46056-2/105 30.07.1986 SEKSJONERING  
Opprettet seksjoner:  
SNR: 92  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 195/87410  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 360 SEKSJONER

**GRUNNBOKSDATO**  
27.03.2026

**FORSIKRINGSSKAP**  
If skadeforsikring

**POLISENUMMER**  
SP614062

#### **OM SAMEIET**

Sameiets navn er Jesperud boligsameie. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 30.07.1986.  
Boligsameiet står på festetomt som leies av Oslo kommune.  
Festetomten er registrert med gnr 100, bnr 54.  
Sameiet består av 360 seksjoner.

Kommunikasjon - hjemmeside:

Styret har nå tatt i bruk e-post direkte til seksjonseiere/leietakere når det gis viktig informasjon.  
Styret oppfordrer alle til å registrere seg på «min side» hos Usbl (BONABO) hvis man ikke har gjort det. Her kan man også få opplysninger om egen leilighet, felleskostnader, årsoppgaver mv.  
I tillegg benytter vaktmester Facebook-gruppen for å gi informasjon.  
Styret oppfordrer primært til at man sender konkrete henvendelser pr e-post til:  
styret@jesperudboligsameie.no eller direkte til styreleder på e-post henning@ahw.no

Fremtidig vedlikehold i borettslaget – Av planlagte vedlikeholdsarbeider fremover vil styret spesielt arbeide med:

- Vedlikehold/utbedring av VVS-komponenter.
- Forebyggende vedlikehold av gavlvegger, hvor man enkelte steder ser fuktutslag, beslag som har løsnet mv. Det er viktig med tiltak for å forlenge levetiden til teglsteinsfasaden på gavlvegger.
- Utbedring av nedløp / takrenner på utsiden av blokkene (herunder utbedring av underlag).
- Full rehabilitering av tak (det er rehabilitert nytt tak i FB 54-56, og taket i FB24).
- Vedlikeholdsspyling / kamerainspeksjon og evt. utbedring av enkelte felles avløpsrør (det tas sikte på utskiftning av 3 avløpsstammer i 2026).
- Vindusutskiftning av vinduer som har akutt behov for dette (eks. råteskadede vinduer fra byggeår – 1973, jf. kartlegging fra styret).
- Generell oppgradering av uteområder, se egen sak i årsmøtet om etablering av lekeplass.
- Oppmerking av p-plasser.
- Utbedring av overgang balkonggulv/vegg på flere balkonger (etablering av hulkiler mv.).

Jesperud Boligsameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. Styret/sameiet har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Årlig gjennomgang HMS-system
- Kontroll av lekeplasser iht. jevnlige intervaller
- Hms-runde ansatte
- Kontroll av fellesareal iht. jevnlige intervaller (egenkontroll av bygninger)
- Legionellakontroll iht. jevnlige intervaller
- Kontroll av ventilasjonsanlegg
- Opplæring i VVS-varmt arbeid
- Kontroll/service arbeidsutstyr
- kameraovervåkning, vektertjeneste
- Brannvern kontroll av fellesarealer
- Flere informasjonsbrev til sameiere, herunder brev med HMS-tiltak i boligene med svarskjema. Fulgt opp tilbakemeldinger fra skjemaene.

De viktigste sakene styret har arbeidet med er:

Videre utbedring av VVS-anlegget varmtvann.

Vi har som kjent gjennomført en generell oppgradering av VVS-anlegget, hvor vi blant annet utførte følgende:

- Alle varmtvannsrør isolert med mineralullskåler og alle kaldtvannsrør isolert med armaflex cellegummi eller tilsvarende kondensisolasjon.
- Fjernet og erstattet beredere og varmepumper i dårlig forfatning
- Montert ekspansjonskar med betydelig større ekspansjonsvolum og gjennomstrømningskar.
- Montert varmeveksler mellom forvarmet varmtvann og ettervarmet varmtvann.

Dette har vært energibesparende, og erfaringene har vist at man har redusert strømforbruket med ca. 50% årlig (kr. 1,3 mill.). Investeringene på kr. 3,3 mill. antas å være innspart i sin helhet i løpet av 2026 (2,5 år).

Det er imidlertid stadig utfordringer med varmtvannskapasiteten, og styret har i samråd med Usbl inngått en ny kontrakt med Norsk Bergvarme AS til kr. 1,3 mill. hvor neste trinn i utbedringene skal gjøres. Systemet er teknisk komplisert, men vi skal nå skifte de gamle ladevekslerne som mangler styring slik at varmepumper/ladepumper fungerer som forutsatt. Videre vil man koble varmepumpene opp mot eksisterende kuldebærer og også skifte varmebærerne til en bedre type. Oppsummerende vil dette både bedre kapasiteten i anlegget som helhet fordi forvarmingen i varmepumpene blir bedre/mer effektiv, og strømforbruket vil også reduseres ytterligere fordi varmepumper bruker mindre energi enn oppvarming av vann med strøm i varmtvannsberedere.

Styret anser at arbeidene vil øke kapasiteten slik at man unngår manglende varmtvann / lunkent vann i samme omfang som man stedvis har i dag.

Samtidig installeres det temperaturovervåkning som kan avleses over nett (på forskjellige steder i anlegget), slik at kartlegging/feilsøking/utbedring skal bli raskere når det oppstår feil.

Samtidig vil det nok være slik at det vil være kostbart å ha en kapasitet som har tilstrekkelig varmtvann til at det ikke blir noen svingninger i periodene med aller høyest forbruk. Man forsøker nå å balansere en god kapasitet opp mot lavere kostnader til oppvarming av varmtvann.

#### **ANDEL FELLESGJELD**

Kr. 116 977,- pr. 31.12.2025

#### **KOMMENTAR FELLESGJELD**

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927037577, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.03.2026: 6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 54

Saldo per 26.03.2026: 38 499 782

Andel av saldo: 95 909

Første termin/første avdrag: 30.12.2020 (siste termin 30.06.2039)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 94927044743, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.03.2026: 6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 37

Saldo per 26.03.2026: 4 148 482

Andel av saldo: 9 255

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.03.2035)

Styret har fulgt om årsmøtevedtak om mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld, og har sammen med forretningsfører iverksatt mulighet for å nedbetale andel fellesgjeld på IN-lånet helt eller delvis.

Sameiets IN-ordning åpner for ekstraordinær nedbetaling av sameiets lån i Handelsbanken i forbindelse med låneforfallene 30. mars og 30. september. Minstebeløpet for nedbetalingen er kr. 100 000,-, unntatt når man innfrir fellesgjelden helt.

Det er en del administrasjon med individuell nedbetaling, og Usbl tar kr. 3.120,- pr innbetaling. Den enkelte bør derfor kun nedbetale større beløp individuelt og dersom man har lavere rente enn sameiets lån. Sameiet må låne uten sikkerhet i bygningsmassen og slike gjeldsbrevlån ligger normalt ca. 1% høyere enn det den enkelte kan oppnå med god sikkerhet i egen seksjon. Man kan sjekke egen andel fellesgjeld i skattemeldingen, årsoppgaven fra Usbl eller på «min side» hos [www.usbl.no](http://www.usbl.no).

#### **ANDEL FORMUE**

Kr. 12 038,- pr. 31.12.2025

#### **FORRETNINGSFØRER**

Boligbyggelaget USBL

#### **STYREGODKJENNELSE**

Sameiet praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

## DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen og såfremt ordensreglene for dyrehold følges.

## VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

## BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER

Dugnad må påregnes.

## 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

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

### EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

### 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

29.04.2026

### ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

### MEGLER

Thomas Madsen, Eiendomsmegler/Daglig leder  
Epost: tm@notar.no  
Mobil: 982 39 652

## MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	40 000,-	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	14 990,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 900,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	22 900,-	(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 ikke 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 bygningsfagkyndig 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**

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at meglер 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 dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at meglер får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 meglер orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

## **VEDLEGG**

Tilstandsrapport  
Selgers egenerklærings skjema  
Boliginfo  
Vedtekter  
Husordensregler  
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.

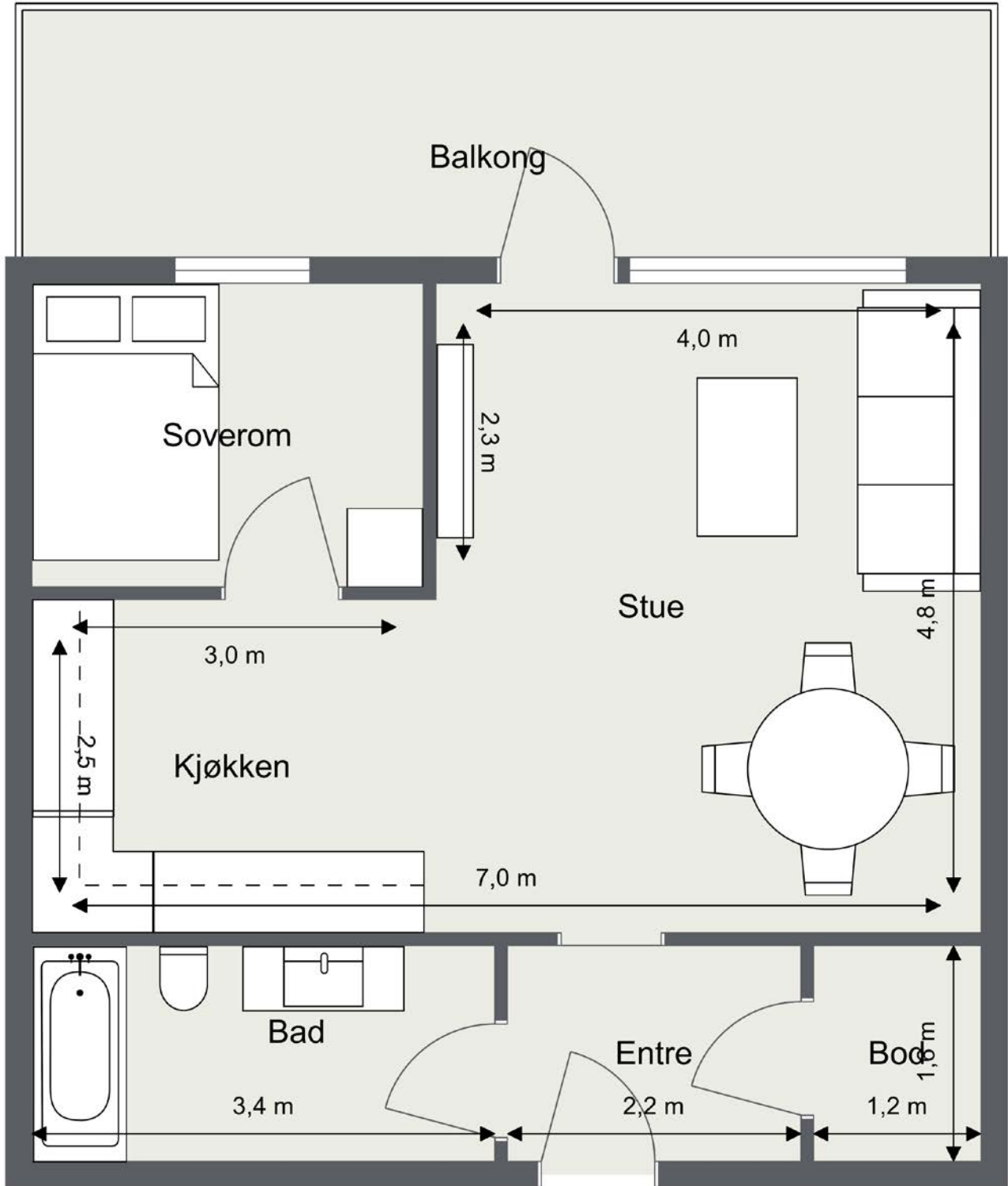
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre 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



# 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

FOSSUMBERGET 30

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Boliginfo

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

# Tilstandsrapport

STIGEN Boligtakst AS

 Boligbygg med flere boenheter

 Fossumberget 30, 0983 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 100, bnr. 54, snr. 92

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m<sup>2</sup> BRA-i: 46 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 13907-3580

Eiendomsverdi ref nr: ZT8495

Foretak: Stigen Boligtakst AS

Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS



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

**Rapportansvarlig**



Jo Henrik Stigen  
Uavhengig Takstingeniør  
jo@takspartner.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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 3.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger. Dette er ett dødsbo og kunde har ikke bodd i leiligheten. Informasjonen er dermed begrenset om boligen.

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.

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.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt pussede flater.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1973 og 2002

En B-30 og db-38 ytterdør med kikkehull fra rundt 2023 iflg kunde. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2002

Utgang fra stue til en balkong på ca. 14m<sup>2</sup>.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og gulvbelegg.  
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.  
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater

Støpt dekke 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.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med gulvbelegg på gulv og malte glatte flater på vegger.

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og ett badekar med dusjing direkte på vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,8 cm fall.

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

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

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt 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 kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplagg 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.

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet

# Beskrivelse av eiendommen

under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med skrusikringer.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

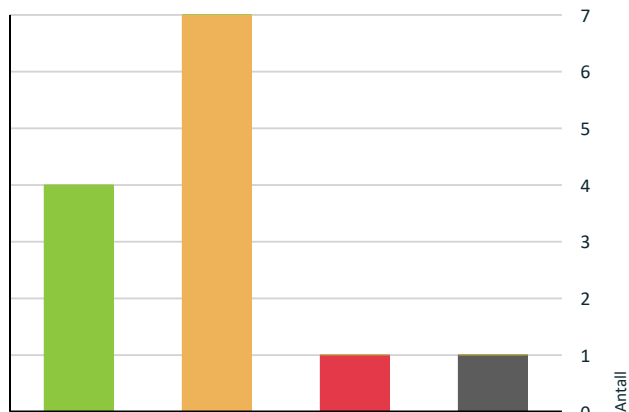
### **Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningsakkyndige.

# Sammendrag av boligens tilstand

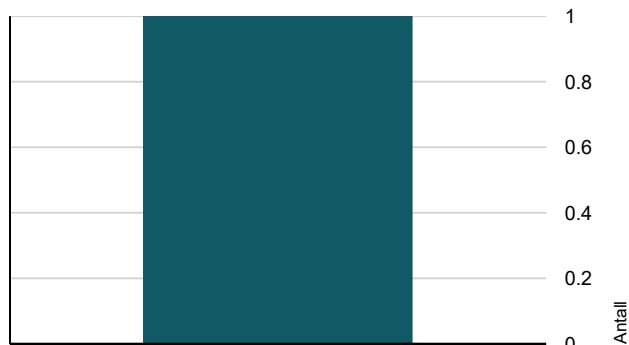
## Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1973

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Dette er ett dødsbo og kunde har ikke bodd i leiligheten. Informasjonen er dermed begrenset om boligen og årstall er fra antatt byggeår.

### Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt pussede flater.

### 1 TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1973 og 2002

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

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

**Årstall:** 1973

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

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

- Tiltak:

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

Konsekvens:

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

Tiltak:

Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.

Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

### 1 TG 2 Dører

#### Beskrivelse

En B-30 og db-38 ytterdør med kikkehull fra rundt 2023 iflg kunde. 2 lags isolerglass terrassedør fra 2002

# Tilstandsrapport

**Årstill:** 2002

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Ytterdør tar i terskel.

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

• Tiltak:

Konsekvens:

Estetisk forringelse som kan påvirke helhetsinntrykket av boligen.

I noen tilfeller kan funksjonen svekkes, for eksempel ved at døren subber mot karm eller gulv, eller at lås og hengsler ikke fungerer optimalt.

Tiltak:

Overflatebehandling som pussing og maling/lakking for å forbedre utseendet.

Justering eller utskifting av hengsler og beslag ved funksjonssvikt.

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

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.

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

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang fra stue til en balkong på ca. 14m<sup>2</sup>.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og gulvbelegg.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater

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.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Støpt dekke 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.

## Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.

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

Ved enkel nivellering av :

Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm innenfor 2 meter og 2cm igjennom rommet.

Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

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

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

Konsekvens:

Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:

Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Justering av dør:

Konsekvens

Redusert funksjon ved åpning og lukking.

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

Tiltak

Justering av hengsler, eventuelt etterstramming.

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

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

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med gulvbelegg på gulv og malte glatte flater på vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og ett badekar med dusjing direkte på vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,8 cm fall.

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk.

Våtrommet er av eldre dato/fra byggeår uten dokumentasjon på løsninger og utført arbeid. Badet står for rehabilitering. Det er av den grunn ikke

# Tilstandsrapport

hensiktsmessig å foreta en fullverdigkontroll av våtrommet, da det må påregnes full rehabilitering for å føre våtrommet opp til dagens krav. Våtrommet kan brukes, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. Hvis våtrommet skal brukes i den stand det i dag fremstår så er det viktig at det ikke dusjes direkte på overflater, men benyttes dusjkabinett. Dette for å minske vannpåkjenning på konstruksjonen.

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

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Det bemerkes at våtrom bygget ihht. forskrifter fra før 1997 automatisk blir vurdert med TG3, uavhengig om rommet fortsatt kan fungere greit.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres.

Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid. Bruk av eldre våtrom med ukjent tettesjikt/uten tettesjikt, eller defekt tettesjikt kan resultere i lekkasjer og skade på tilstøtende konstruksjoner. Det er viktig å evt. benytte dusjkabinett. Det er også viktig å rense sluk slik at vann renner uhindret til avløpsrør. Manglende rens av sluk kan føre til lekkasjer.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

#### Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Skader kan være skjulte og utvikle seg over tid, med fare for råte og mugg.

Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår, da hele konstruksjonen ofte må rehabiliteres.

#### Tiltak:

Vurder totalrehabilitering av våtrommet for å oppnå dagens forskriftskrav til tetthet og sikkerhet.

Ved bruk inntil rehabiliteri

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da våtsone vender mot yttervegg og kjøkkeninnredning. Øvrig vegg med tekniske føringsveier. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integriert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

# Tilstandsrapport

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

**Årstall:** 1985

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Eldre kjøkkeninnredninger med noe bruksslitasje. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringdagen.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

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.

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Samt mekanisk avtrekk i rommet.

Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av ventilator på det mekanisk avtrekk, kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov og koble sammen

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt 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 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**

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

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.

### TG 2 Avløpsrør

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

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

Rørøpplagg 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. Rørøpplagget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

## Vurdering av avvik:

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

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger. 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.

## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

## Andre installasjoner

### Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

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

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

Anlegg med skrusikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**1973**

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

**Ukjent**

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

**Nei**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

# Tilstandsrapport

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

**Ukjent**

## Generell kommentar

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

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

## 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 bygnings-sakkyndige 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 befaringstidpunktet. Røykvarsler og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

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.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.

Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.

Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarslere.

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

#### Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er målt til 60 cm. Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Selv om det ikke er krav om utbedring, kan lav høyde utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.)

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

#### Konsekvens/tiltak

Lavt rekkverk

Konsekvens:

For lav høyde gir økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt balanse. Dette er et sikkerhetsavvik som bør utbedres.

Tiltak:

Rekkverket bør bygges opp til forskriftsmessig høyde eller erstattes med en løsning som oppfyller kravene.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

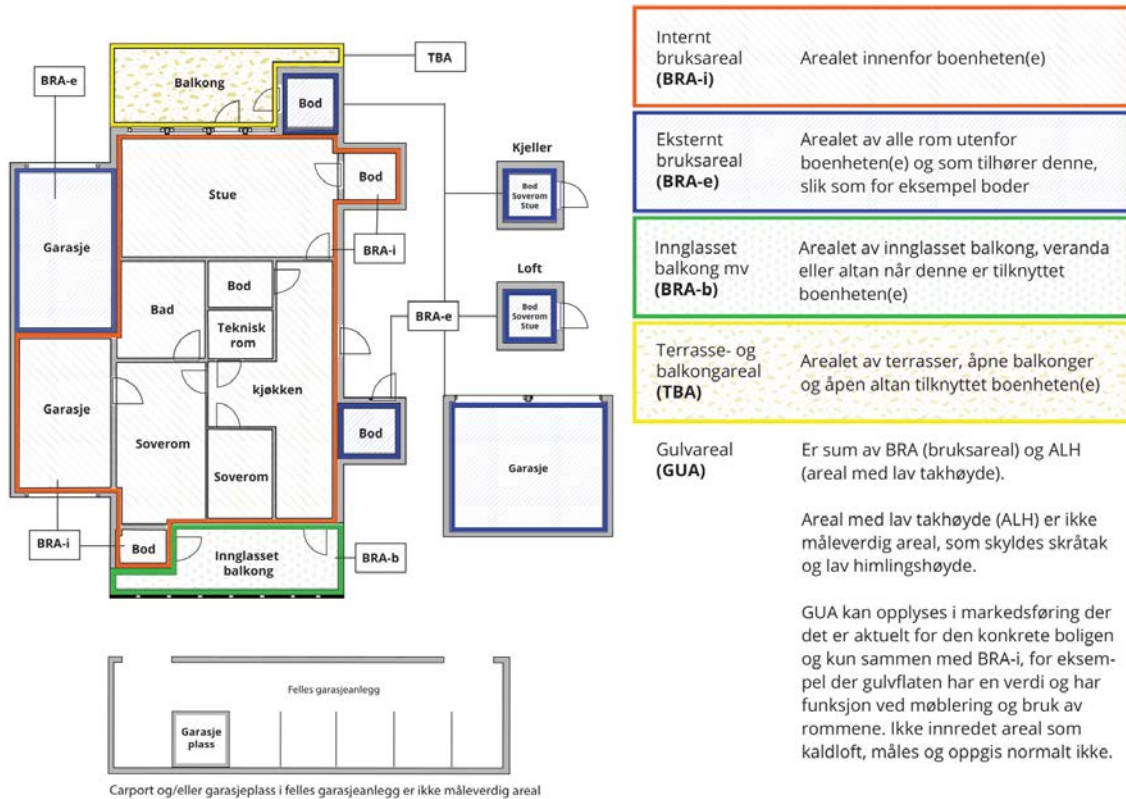
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## 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 bygningssakkyndige 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

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	46			46	14
3. Etasje		5		5	
<b>SUM</b>	<b>46</b>	<b>5</b>			<b>14</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>51</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Bad, kjøkken, entré, bod, stue, soverom		
3. Etasje		Bod	

## 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.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass i garasjeanlegg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Jo Henrik Stigen Ken Morgan Svenning	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	100	54	0	92	35400 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Fossumberget 30			

### Hjemmelshaver

Svenning Oddvar Johannes, Oslo Kommune

### Kommentar

Informasjon om eiendommen er hentet fra [www.eiendomsverdi.no](http://www.eiendomsverdi.no) Festekontrakt er ikke fremlagt. Øvrige festeforhold kan innhentes hos forretningsfører.

### Eierandel

195 / 87410

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

### Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

### Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

### Regulering

Se kommunens planer i området.

### Om tomten

Felleseie festet tomt på 35400m<sup>2</sup>

### 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
Kunde	13.04.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.04.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklærings skjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	31.03.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

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

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

- våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
  - forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
  - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
  - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
  - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

### TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfylder krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheter, men som eier har påvirket og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

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.

## PERSONVERN

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Romerike	
Oppdragsnr.	
23-0037/26	
Selger 1 navn	
Ken Morgan Svenning	
Gateadresse	
Fossumberget 30	
Poststed	Postnr
OSLO	0983
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Oddvar Johannes Svenning	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 23-0037/26

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ken Svenning	dfb53acf8e761188f839d6 ef8191b2be2c589639	20.04.2026 19:01:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 23-0037/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 26.03.26 Side 1 av 2

Jesperud Boligsameie	<b>Vår ref.:</b> 432/92	<b>Fødselsdato eier:</b> 18.04.1946
Fossumberget 30	<b>Type:</b> Boligsameie	
0983 OSLO	<b>Eiere:</b> Oddvar Svenning	
<b>Organisasjonsnr:</b> 971 285 923	<b>Seksjonsnr:</b> 92	

**1: Felleskostnader****Tot. innev. måned: 4 583**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	64
	Varmtvann a konto	251
	Avdrag IN-lån	395
	Renter IN-lån	476
	Felleskostnader	2 782
	Renter felleslån	46
Tilleggsytelser:	Kabel-TV/Bredbånd	369
Objekt:	Garasje plass 432/38 ( 587 - 38 )	200

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	105 164	Gjeld siste årsoppg.:	116 977
Klient ajourf. lån:	45 028 670,79	Klient gj. s. årsoppg.:	47 943 603

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927037577, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.03.2026: 6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 54

Saldo per 26.03.2026: 38 499 782

Andel av saldo: 95 909

Første termin/første avdrag: 30.12.2020 ( siste termin 30.06.2039 )

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling

Lånenummer: 94927044743, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.03.2026: 6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 37

Saldo per 26.03.2026: 4 148 482

Andel av saldo: 9 255

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 ( siste termin 31.03.2035 )

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Henning Hoel

Adresse: Hans Nordahls gate 96 A

Postnr/-sted: 0485 OSLO

Telefon: Mob.: 99030906

E-post: styret@jesperudboligsameie.no

Webside: <https://jesperud.borettslag.net/>**6: Ligning - 2025**

Annen formue:	12 038	Gjeld:	116 977	Andre inntekter:	424
		Utgifter:	6 965		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 26.03.26 Side 2 av 2

Jesperud Boligsameie	<b>Vår ref.:</b> 432/92	<b>Fødselsdato eier:</b> 18.04.1946
Fossumberget 30	<b>Type:</b> Boligsameie	
0983 OSLO	<b>Eiere:</b> Oddvar Svenning	
<b>Organisasjonsnr:</b> 971 285 923		

**7: Pålydende**

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 92	Partialobligasjonsnr:

**8: Bygning/eiendom**

Byggeår: 1973  
Gårds/bruksnr: 100/54 - seksjon:92  
Bygningstype: Lavblokk  
Feste/eiet tomt: Festet  
Årlig festeavgift:529 534,00  
Avg. reguleres: <ukjent>

**9: Forsikring**

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP614062
--------------	------------------------	-----------	----------

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

SSBnr: H0402

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Garasjeplass følger bolig ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Fasiliteter:

Kapitalisert festeavgift (festeavgiften x 10) blir tillagt boligsameiets gjeld ved beregning av tredjepartsopplysninger. Dette er årsaken til at eiernes gjeld pr. 31.12. hvert år er høyere enn hva den er hvis man bare ser på leilighetens andel av sameiets lån.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

# VEDTEKTER

for

## **Jesperud Boligsameie Org nr 971 285 923 Sist endret 16. april 2024**

Endret i samsvar med reglene i lov av 23. mai 1997 nr 31, endret i årsmøtet 27. april 1999, årsmøtet 29. april 2004, årsmøtet 26. april 2007, årsmøtet 24. april 2008, årsmøtet 3. mars 2009, årsmøtet 13. april 2011, årsmøtet 19. april 2012, årsmøtet 29. april 2015, årsmøtet 26. april 2017, årsmøtet 17. april 2018, årsmøtet 30. juni 2020 og årsmøtet 27. april 2022.

### **§ 1 Eiendommen**

Sameiets navn er Jesperud boligsameie. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 30.07.1986. Boligsameiet står på festetomt som leies av Oslo kommune. Festetomten er registrert med gnr 100, bnr 54.

Tomten og de deler av bebyggelsen som ikke er seksjoner er fellesareal.

### **§ 2 Hva sameiet omfatter**

Sameiet består av 360 seksjoner. For hver seksjon er det fastsatt en sameierbrøk som definerer sameieandelens størrelse basert på den enkelte seksjons bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse).

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter boder og parkeringsplasser.

Fellessarealene omfatter hele bygningskroppen med tak, bærende konstruksjoner, hovedinngangsdører, ganger, gangvinduer, trapperom, andre fellesrom og utearealet. Rør for vann og avløp fram til stoppekranene, ventilasjonskanaler og elektriske stigeledninger fram til seksjonenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme gjelder tekniske installasjoner for felles varmtvannsforsyning og andre installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### **§ 3 Betaling og fordeling av felleskostnader**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av første ledd.

Kostnader for spesielle prosjekter som kun vedrører garasjeanlegget fordeles på de sameierne som disponerer biloppstillingsplass.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

#### **§ 4 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. §7. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35. Parkeringsanlegget vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene.

Styret skal påse at pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende sikkerhet og vedlikehold av eiendommen blir gjennomført.

#### **§ 5 Rett til bruk**

Seksjonene i Jesperud boligsameie kan kun benyttes til boligformål. (Se for øvrig begrensinger § 9).

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet for i samsvar med det styret til enhver tid fastsetter. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon, plikter sameieren å gi adkomst til sin seksjon når dette er nødvendig av hensyn til sameiets vedlikeholdsarbeider og forebyggende sikkerhetskontroller. Det kan være behov for å kontrollere for eksempel

elektrisk anlegg, brannvernutstyr og rørinstallasjoner. Dette gjelder både leilighet, bod og garasjeplass.

Bruken av seksjonen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ubehag for andre sameiere.

Endringer i bruksenheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner er ikke tillatt.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l. Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifter og/eller andre installasjoner til sameiets felles ventilasjonsanlegg.

Seksjonseier kan ikke selv legge fliser eller engasjere firma til å legge fliser på eget balkong/terrassegulv. Slike arbeider skal utføres av det firma som styret godkjenner i garantitiden på 5 år, og for seksjonseiers egen regning.

Seksjonseier kan selv beplante balkongkasser, men beplantning skal ikke være høyere enn 60 cm. Det er ikke tillatt med høye busker/«tre lignende» vekster da disse kan lage rotsystem som skader betongen/øker korrosjonsfare.

## **§6 Enerett til bruk**

Følgende seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Seksjoner som ikke har balkong men direkte adgang til grøntarealet fra balkongdør der skillevegger er montert mellom leilighetene, disponerer et område som er avgrenset av leilighetens 7 meter bredde og 1,85 meter dybde ut fra gjeldende skillevegger. Seksjonseier har rett til å etablere platting med rekkverk innenfor dette området.

Eneretten gjelder frem til 1.1.2048. Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

Utvidelse eller etablering av nye arealer med eneretts krever vedtektsendring på årsmøtet etter eierseksjonslovens §25. Endringer i alle etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

For enerettsarealet gjelder følgende i forhold til bruk og vedlikehold:

- Seksjonseier har rett til å etablere rekkverk rundt plattingene, men plikter å følge styrets retningslinjer i forhold til høyde og utforming.

- Seksjonseier plikter for egen regning å vedlikeholde plattinger og rekkverk slik at dette ikke fremstår som slitt og har negativ innvirkning utseendemessig på sameiets fellesområder.

- Plattinger skal ikke benyttes til lagringsplass for søppel eller gjenstander som ikke naturlig hører til bruken av plattningene. Det er ikke tillatt med parabolantenner på plattningene som ikke skjules av rekkverk.

## **§ 7 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdspunkt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) vann- og avløpsrør innenfor stoppekran, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, utvendig panel og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er også ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, herunder nødvendig utskifting av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Sameieren skal utføre sitt vedlikehold forsvarlig. Det kreves derfor at man benytter autorisert fagpersonell der dette følger av offentlige forskrifter. Dette gjelder typisk for rørarbeid og elektriske installasjoner.

Sameieren skal også holde balkong/terrasse normalt ved like som for eksempel ved å male vegger og blomsterkasse og holde disse snøfrie om vinteren. Snømåking må skje hensynsfullt for underliggende terrasser slik at man kaster snø ut på bakken. Snørydding skal ikke belaste naboen med ekstra snø fra andre naboer.

Det er et krav at seksjonen har fungerende stoppekraner, som skal skiftes ut periodisk, for at sameiets forsikring skal gjelde ved vannskader. Stoppekranene skal være lett tilgjengelig. Sameiers vedlikeholdspunkt omfatter også ansvaret for at det finnes fungerende brannvernustyr forskriftsmessig plassert i boligen. Dette innebærer periodisk utskiftning av brannslukningsapparat og batteri/røykvarslere.

Seksjonseier må gi sameiets representanter adgang til seksjonene for nødvendig kartlegging/inspeksjon av brannvern, sikkerhet, rørinstallasjoner og elektrisk anlegg. Sameiet må varsle seksjonseierne i rimelig tid om slik befarings.

Sameier skal umiddelbart melde fra om vannskade og annen skade som kan medføre skade eller ulempe for andre beboere.

Alle beboere plikter å bidra til å holde fellesareal i orden.

Sameiets ventilasjonsanlegg er avhengig av tilluft og godt avtrekk for å fungere. Seksjonseier plikter å holde alle avtrekks- og lufteventiler åpne og rense disse regelmessig. Vindusventiler skal også til enhver tid være i åpen posisjon. Seksjonseier skal jevnlig sørge for gjennomutlufting av boligen (full utlufting med åpne vinduer i 5-10 minutter), og dette er spesielt viktig om sommeren da temperaturforskjellene mellom inne- og utetemperatur er liten og den naturlige avtrekksventilasjonen er dårlig. Det er ikke tillatt å koble til elektriske/mekaniske vifter til sameiets ventilasjonskanaler. Dersom brudd på bestemmelsene fører til behov for kontroll av leilighetene/anlegget og pålegg om retting, plikter seksjonseier å erstatte sameiets kostnader til befaringer og kontroll av ventilasjonen, jf. eierseksjonslovens §34.

(10) Ved arbeider i våtrom der man legger nytt gulv og/eller berører vegger og gulv der membran brytes plikter seksjonseier å sende skriftlig melding (herunder e-post) til styret før arbeidene igangsettes. Det skal i meldingen opplyses om hvilke arbeider som skal utføres og hvilket firma som benyttes.

Arbeider som berører felles røropplegg, skifte av sluk og annet som berører sameiets vedlikeholdsplikt skal godkjennes skriftlig av styret før arbeidene iverksettes.

## **§ 8 Rettslig disposisjonsrett**

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over seksjonen, med unntak av begrensninger som følge av disse vedtektene og eierseksjonsloven. Rettslig rådighet innebærer rett til salg, utleie og pantsettelse. Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

Ethvert salg av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører ved eierskiftemelding fra selger eller megler så snart kjøpekontrakt er inngått. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Utleie av seksjon skal meldes skriftlig til styret på fastsatt skjema. Dette gjelder også ved bytte av leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon, som garasje plass eller bod. Seksjonseier skal ved utleie forsikre seg om at leietaker har gjennomgått og forstått husordensregler og vedtekter før innflytting. Denne bestemmelsen gjelder også arbeidsgivere som overlater bruken av boligen til ansatte.

Der leietaker er fremmedspråklig har sameier et særskilt ansvar med å sørge for at husordensregler og vedtekter blir gjennomgått og forstått før innflytting. Brudd på meldeplikt ses på som mislighold, se § 12.

Tilleggsdeler kan kun leies ut til sameiets beboere.

Sameierne har ingen forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ingen oppløsningsrett.

## **§ 9 Lov- og vedtektsbestemt panterett**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## **§ 10 Begrensning i rådighet**

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

Seksjonen kan kun benyttes til beboelse. Dvs. at seksjonseierne ikke kan omgjøre leiligheten til forretningsformål. Dette inkluderer også ombygging med tanke på utstrakt hybelutleie/kollektivdrift.

Styret kan bare gripe inn i sameiers bruk av seksjonen dersom bruken er til skade og ulempe for andre sameiere eller sameiet som helhet. Herunder feil bruk eller manglende vedlikehold som medfører skader på bygningsmassen.

### **§ 11 Kameraovervåkning**

Årsmøtet kan med alminnelig flertall i styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåkning av eiendommens fellesarealer.

### **§ 12 Ordensregler**

Boligsameiet har i tillegg til disse vedtektene husordensregler som må følges av alle sameiere, leietagere og besøkende. Årsmøtet kan fastsette og endre ordensregler for Sameiet med alminnelig flertall.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen og såfremt ordensreglene for dyrehold følges.

Det er kun tillatt å benytte skilt fra leverandør av postkassene. Skilt skal bestilles via sameiets vaktmester. Det er ikke tillatt å skrive på postkassene og det er ikke tillatt med klistrelapper på postkassene. Klistrelapper og skrift på postkassene vil fjernes uten varsel. Seksjonseier er ansvarlig for utgifter til reparasjon av postkasser og postkasselåser, herunder postkassedører som må skiftes grunnet skrift på disse

### **§ 13 Regler for garasjeanlegg**

Garasjeanlegget er forbeholdt parkering av registrerte motoriserte kjøretøy. Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplasser til lagring eller parkere kjøretøy uten skilter på parkeringsplassene, med mindre styret samtykker. Garasjen skal ikke benyttes til lek, opphold eller annen aktivitet.

### **§ 14 Ladepunkt for el-bil o.l.**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

### **§15 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne

allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

### **§ 16 Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

Utleie av seksjonen reduserer ikke sameiers plikter i forhold til sameiet. Seksjonseier er ansvarlig for all bruk av seksjonen, herunder mislighold av personer i egen husstand, leietaker og andre som gis adgang til seksjonen og sameiets fellesareal.

Enhver aktivitet i strid med norsk lovgivning kan føre til utkastelse og tvangssalg. Mistanke om ulovlig aktivitet vil medføre anmeldelse til politimyndighet.

### **§ 17 Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent forsikrings selskap. Forsikringsdekning og ansvar er fordelt både på sameier og sameiet.

Styret er ansvarlig for at felles forsikring for sameiet tegnes og at forsikringspremie betales. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

### **§ 18 Årsmøtet**

**Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **Innkalling til årsmøte**

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

### **Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

- behandle styrets årsberetning dersom det er avgitt slik beretning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

### **Møteledelse og protokoll**

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

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

### **Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

### **8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltakene etter fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### **Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av dagens vedtekter

### **Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## **§ 19 Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre til fem andre medlemmer med ett varamedlem. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Styret har ansvar for vedlikehold og drift av eiendommen, og skal sørge for forvaltningen av sameiets anliggender. Styret skal lede sameiets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter, og etter de forskrifter og pålegg som er gitt av årsmøtet.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret er vedtaksført når minst tre styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

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

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

## **§ 20 Forretningsfører og ansatte**

Styret skal ansette forretningsfører og eventuelt driftsleder og vaktmester, avtale honorar, lønn og arbeidsinstruks og følge opp disse.

Hvis en ansatt ikke oppfylder sine plikter, kan vedkommende sies opp av styret.

Forretningsførsel utføres av forretningsfører i henhold til skriftlig kontrakt.

## **§ 21 Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

## HUSORDENSREGLER

### A. *GENERELT*

1. Formålet med ordensreglene er å sikre et godt å trygt bomiljø i Jesperud boligsameie. Det er opp til oss beboere å sørge for at sameiet blir et trivelig sted å bo hvor vi tar hensyn til hverandre.
2. Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende.
3. Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Videre er vaktmester bemyndiget av styret til å påse at reglene overholdes.
4. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige henvendelser blir behandlet.

### B. *LEILIGHETENE*

1. Beboerne i sameiet oppfordres til å vise hensyn ovenfor naboene. Det skal være alminnelig ro i sameiet mellom kl 22:00 og 08:00 og mellom kl. 22:00 og 10:00 helg/helligdager.

Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy utover tidsrommene varsles beboere i tilstøtende leiligheter med minst 2 dagers varsel.

2. Ved arbeider i boligen som medfører banking, boring, sliping saging o.l. skal dette varsles naboer dersom det foregår over flere dager. Varselet bør angi hvor lenge arbeidene varer. Slike arbeider skal ikke skjer i tidsrom hvor det skal være alminnelig ro. Primært bør slik aktivitet legges til tidspunkt på dagen hvor det er minst sjenanse for de øvrige beboere.
3. Vaskemaskiner, sentrifuger, tørketromler og enkelte eldre oppvaskmaskiner som støyer slik at andre beboere sjeneres, må ikke brukes mellom kl.22.00 og kl.07.00.
4. Ved oppussing/rehabilitering av yttervegger, må styret eller vaktmester kontaktes for informasjon og veiledning.  
Det er ikke tillatt med forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som størrelse og plassering på vinduene, maling i andre farger enn det sameiet benytter, radio- og TV -antenneparabolantenn, skilt eller andre faste innretninger. Ved større innvendig rehabilitering anmodes det om at styret kontaktes, da det kan være nyttig med tanke på informasjon om f.eks. nåværende plassering av rør, eller andre bygningstekniske ting.

Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten skriftlig samtykke fra styret. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

## 5. Seksjonseiers jevnlige tilsyn / sikkerhetsforskrifter

- Stoppekranenes funksjon bør sjekkes minst en gang hvert år.
- Vaske- og oppvaskmaskiner skal være fast tilkoblet, (Både vanntilførsel og avløp).
- Vannlås i kjøkkenbenk skal være godt festet.
- Gulvsluk skal renses og bunnfall fjernes minst en gang i året.
- Beboer forplikter seg til å holde boligen tilstrekkelig oppvarmet (også ved fravær).
- Rør og våtromsarbeider i boligen skal byggemeldes der brannskille brytes og alltid utføres forsvarlig av kyndig person eller firma.
- Modernisering av bad og forandringer av rør skal meldes styret/vaktmester.

### Begrensninger i forsikringserstatning/selvassuranse

- Skade på kraner, servanter, toaletter og annet tilkoblet utstyr alene, dekkes ikke av gårdens forsikring og må erstattes av eier/bruker av leiligheten.
- Skade på våtrom/sanitærrom og tilstøtende rom/-yttervegg, når skaden skyldes at våtrom/sanitærrom ikke er vanntett, uansett årsak til utettheten, - søl, dusjing eller kondens.
- Egenandel ved enhver skade er kr 10 000,-. Sameiet vil kreve egenandel erstattet av seksjonseier der skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers kontrollansvar.

*Alle skadesaker skal meldes til styret/vaktmester som viderebehandler saken.*

## C. **LUFTING OG OPPVARMING**

1. Sett vinduene helt opp, gjerne med gjennomtrekk, en kort tid av gangen, men bruk ellers friskluftventilene. Avtrekksventiler bør alltid være åpne. Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet. Det er særlig i soverommene det oppstår kondens, og friskluftventilene bør derfor stå åpne hele natten. Hvis rommet ikke brukes om dagen, kan ventilen lukkes, men i alle tilfelle bør rommet holdes godt oppvarmet om dagen. En rask utlufting gjennom vinduene om kvelden vil være bra.
2. Leiligheten må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Varmekabler i bad/dusjrom bør slås av dersom leiligheten står tom i mer enn en uke. Dette på grunn av at vannet i vannlåsen i gulvsluket fordamper, slik at kloakkgasser kommer opp i leiligheten.

## D. **BALKONGER / TERRASSER**

1. Terrassekassene er den enkelte beboers ansvar. Man bør unngå at busker og blomster i for stor grad henger ut over terrassekantene med nedfall av blader/nåler til naboene. Det er viktig å holde balkong/terrassegulv rene for snø. Beplantning i blomsterkassene skal holdes i orden.
2. Ved klestørk og lufting av tøy på terrassene må tøyet henges slik at det ikke er synlig fra bakkeplanet.
3. De som har terrasse på bakkeplan, er inntil videre fritatt fra regel D.2, men de har til gjengjeld ikke lov til å henge ut klestørk på søndager og helligdager. Tøyet må ikke henges høyere enn 1,2 m over bakken.
4. Grilling på terrassene er tillatt såfremt det skjer med gass- eller elektrisk grill og uten sjenanse for naboer.

5. Bruk av slange på terrassen for vanning av blomster og spyling av gulvet er ikke tillatt. Renner og avløpsrør må til enhver tid holdes rene, slik at tilstopping unngås.
6. Den enkelte beboer har ansvar for at vann, blomsterjord eller annet ikke faller ned på underliggende terrasser. Foreldre har ansvar for at barn ikke kaster leker eller andre gjenstander ut fra veranda eller terrasse. Sjøppel må ikke oppbevares på terrassene. Balkonger og terrasser må heller ikke benyttes som lagerplass.
7. Mating av fugler på balkonger/terrasser er forbudt.

#### ***E. OPPGANGENE***

1. Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst. Ved anrop på porttelefonen skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Postbud o.l. har egen nøkkel.
2. I oppgangene er det ikke tillatt å hensette noen ting. Styret og vaktmester kan fjerne gjenstander hensatt i oppganger uten varsel. Kostnader for fjerning av gjenstander/sjøppel kan kreves erstattet av seksjonseier. Dette gjelder også sjøppel som kun er tenkt midlertidig plassert i oppgangene -sjøppel skal umiddelbart kastes i containere utendørs. De som ønsker å ha blomster på gulvet i gangen, må selv sørge for å holde rent rundt dette arrangementet. Unødig opphold og lek i oppgangene skal ikke forekomme. Røyking i oppganger og fellesboder er forbudt.
3. Barnevogner o.l. skal plasseres i fellesbodene. Fellesboder er kun beregnet for sykler og barnevogner i daglig bruk.
4. Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse og ringetablå er forsynt med godkjent skilt. Skilt bestilles gjennom styret.

#### ***F. KJELLERGANGER OG BODER***

Det er forbudt å hensette gjenstander i kjellergangene. Styret vaktmester kan fjerne gjenstander hensatt i kjellergangene uten varsel. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i kjellerbodene.

#### ***G. SjøPPEL***

Dersom noen av containerne er fulle må man benytte en av de andre stasjonene. Ved fulle containere skal sjøppel ikke plasseres ved siden av disse. Hensatt avfall vil bli fjernet for seksjonseiers/beboers regning.

Det er ikke tillatt med plassering av Isekk, private containere eller lignende uten styrets/vaktmesters forhåndssamtykke. Ved bruk av Isekk e.l. skal denne merkes med seksjonseiers navn og telefonnummer, og kan maksimalt stå 3 døgn på sameiets område. Ved manglende samtykke, merking eller overskridelse av tidsperiode kan Isekk, Container eller lignende fjernes av sameiet uten varsel og for seksjonseiers regning.

#### ***H. GARASJEANLEGGET***

1. Sameiet bestreber seg på at alle boenheter skal ha garasje plass. Ved behov for garasje plass, eventuelt ekstra garasje plass, må styret kontaktes. Styret forvalter garasje plassene og styret/vaktmester anviser disse.
2. Garasjeporten og alle dører som fører inn til garasjen, skal til enhver tid holdes lukket og låst.

3. Sendere for åpning av garasjeporten må ikke legges igjen i bilen, den er gull verdt for biltyvene. Tyveri av gjenglemte sendere må straks meldes fra til vaktmester eller styret, slik at omkodning av systemet kan iverksettes straks.
4. Barn og ungdom har ikke lov til å bruke garasjelegget som lekeplass eller oppholdssted.
5. Hensetting av avskilte kjøretøy og tilhengere skal ikke forekomme på gjesteparkeringsplassene. Firmabiler og biler tilhørende sameiere skal heller ikke oppta plassene for besøkende.
6. Kjøretøyer som opptar vesentlig mer plass enn vanlig personbiler tillates ikke parkert på sameiets eiendom. Styret gis fullmakt til borttauing ved overtredelse.
7. Bygningsrådet har bestemt at alle biler som disponeres av beboerne, skal parkeres i garasje. De som disponerer bil, blir derfor forpliktet til å leie garasje. Det henstilles til de som har bil, å benytte garasjeplassen, også til korttidsparkering. Dette gjelder også de som leier leilighet i sameiet.
8. Det er kun tillatt å lagre ett sett med dekk pr. plass og takbokser i garasjelegget. Lagring av andre gjenstander kan fjernes uten ytterligere varsel. Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplassen til parkering av biler uten registreringsskilt, med mindre styret har samtykket.

#### ***I. GRØNTANLEGG, GANGVEIER, PARKERING M.V.***

1. Hver vår, i god tid før 17. mai, arrangeres en dugnad med opprydding av fellesarealer, blomsterbed og gressplener. Beboerne oppfordres til å delta, samt til ikke å forsøple området.
2. Kjøring med bil og kortest mulig parkering på sameiets gangveier, er kun tillatt ved henting og bringing av eldre eller uføre, og ved transport av tunge eller mange kolli. Kjøring må skje i lav hastighet, og med den største forsiktighet, da dette er barnas lekeplass. Det samme gjelder elsparkesykler mv. som kun skal benyttes på sameiets område i lav gangfart. Tomgangskjøring er strengt forbudt.
3. Gjesteparkeringen skal kun benyttes av gjester. Overtredelse vil medføre borttauing på eiers ansvar og bekostning. Seksjonseier/beboer har ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplassene.
4. Moped- og motorsykkelskjøring på gangveiene er forbudt.
5. Uvettig sykling, sykling og parkering av biler på gressplenene er forbudt.
6. Det er forbudt å benytte alle former for fyrverkeri på sameiets område.
7. Det er ikke tillatt å grille på sameiets fellesområder ute. Grillplassene ved Tårnparken som kan benyttes for grilling ut.

#### ***J. DYREHOLD***

1. Dyrehold er tillatt såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Husk at det er båndtvang hele året på sameiets område.
2. Beboere med ansvar for dyr plikter straks å fjerne disse ekskrementer fra sameiets fellesarealer. Gressplenene er bruksplener, ikke hundetoaletter. Hvis uhellet først er ute, må hundepose benyttes.

4. Hunde- og katteeiere plikter å påse at hunden eller katten ikke går i sandkassene til barna.
4. Styret kan nekte den enkelte beboer retten til å holde husdyr hvis en eller flere av disse regler blir brutt.

***K. EIERSKIFTE / UTLEIE***

Beboere som selger eller leier ut sin leilighet, plikter å melde dette til sameiets forretningsfører og styret.

Søknadsskjema for utleie fås ved henvendelse til styret, forretningsfører eller vaktmester og kan oversendes pr e-post.

**- 0 - 0 -**

Utover disse husordensregler refereres videre til vedtekter for Jesperud Boligsameie.

# Nabolagsprofil

Fossumberget 30 - Nabolaget Stovner senter - vurdert av 78 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

## Offentlig transport

🚗 Olaus Fjørtofts vei Linje 64, 65, 120	5 min 🚶 0.4 km
🚊 Stovner Linje 4, 5	10 min 🚶 0.8 km
🚊 Lørenskog stasjon Linje L1	5 min 🚶 2.4 km
🚊 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 🚶 16 km
✈️ Oslo Gardermoen	28 min 🚶

## Skoler

Stovner skole (1-7 kl.) 555 elever, 21 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 669 elever, 42 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Vestli skole (1-7 kl.) 628 elever, 34 klasser	17 min 🚶 1.5 km
Rommen skole (1-10 kl.) 428 elever, 31 klasser	22 min 🚶 2 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 378 elever, 24 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 267 elever, 17 klasser	5 min 🚶 2.1 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	6 min 🚶 0.5 km

## Opplevd trygghet

Trygt 62/100

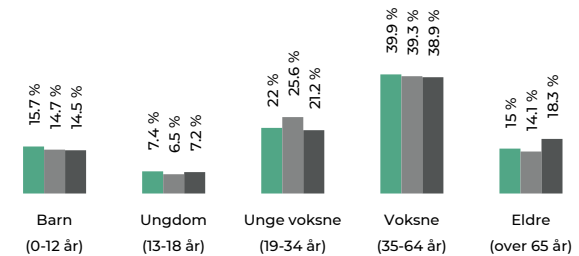
## Naboskapet

Høflige 56/100

## Kvalitet på skolene

Bra 53/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stovner senter	2 445	1 190
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Stovnerhøgda barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 🚶 0.3 km
Vesthellinga barnehage (1-5 år) 55 barn	7 min 🚶 0.5 km
Stovnerbakken barnehage (1-5 år) 57 barn	7 min 🚶 0.6 km

## Dagligvare

Meny Stovner	9 min 🚶
Coop Extra Stovner Post i butikk	9 min 🚶 0.8 km



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. Tog/t-bane
2. Egen bil

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

## Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100

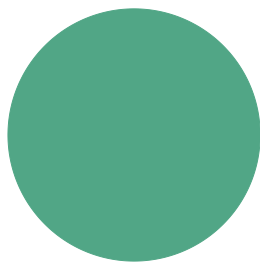
## Matvareutvalg

Stort mangfold 75/100

## Sport

🏃 Stovner idrettshall	6 min 🚶
Aktivitetshall	0.5 km
🏃 Stovnerlia balløkke	6 min 🚶
Ballspill	0.5 km
🚴 Stovner Trimsenter	9 min 🚶
🚴 STOLT Rommen	22 min 🚶

## Boligmasse



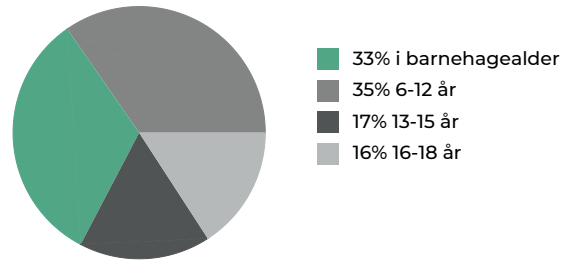
«Rolig omgivelse!»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

📍 Stovner Senter	9 min 🚶
📍 Vitusapotek Stovner	9 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

53%

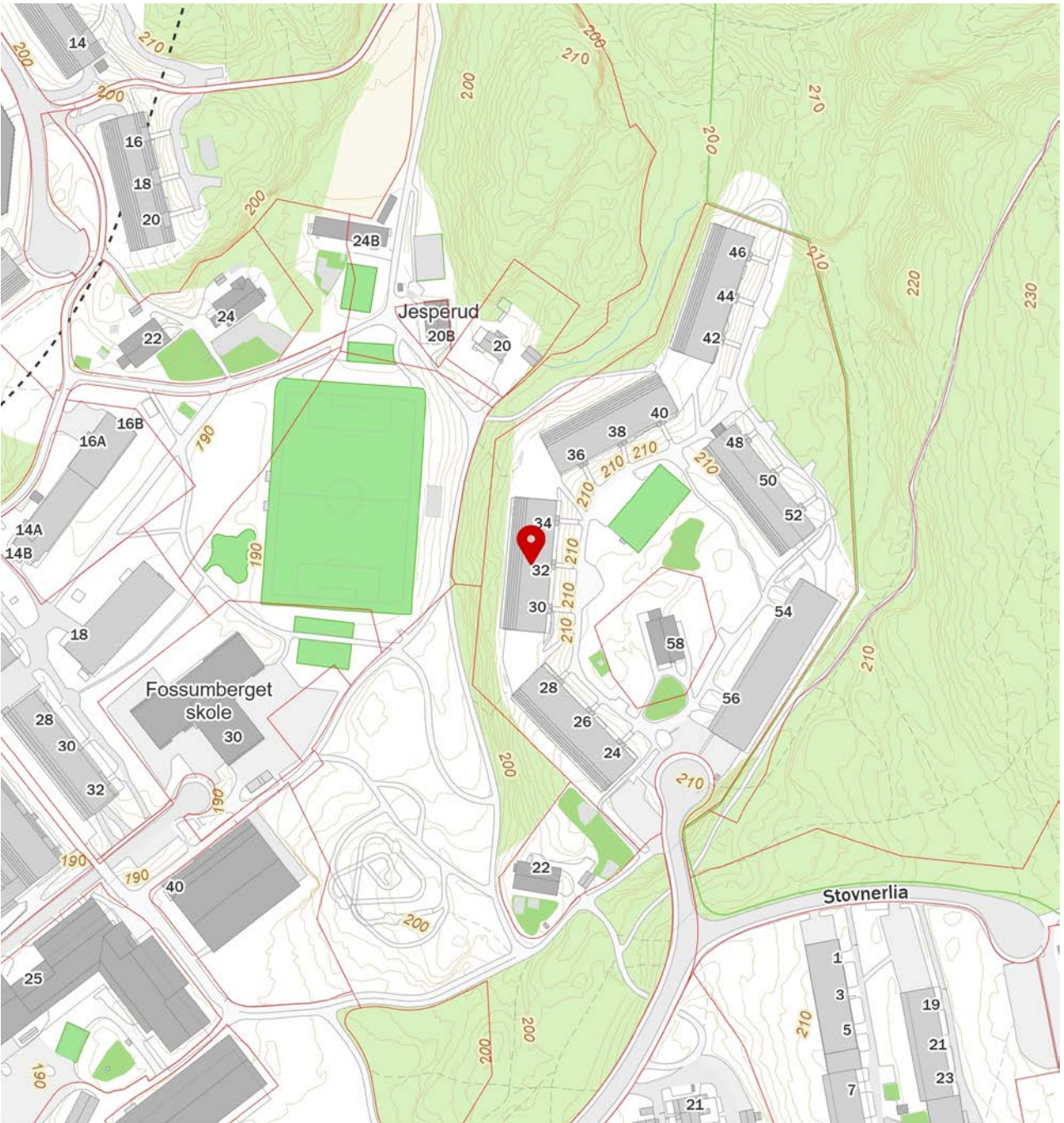
■ Stovner senter  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	4%	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



 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



Adresse

Fossumberget 30, 0983 OSLO

Dato for energimerking

31.03.2026

Merkenummer

Energiattest 2026-276999

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80708629

Gårdsnummer

100

Bruksnummer

54

Seksjonsnummer

92

Bruksenhetsnummer

H0402



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

1972

Bygningstype

Lellighet

Bruksareal

46,0 m<sup>2</sup>

Oppvarmet bruksareal

46,0 m<sup>2</sup>

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

228,01 kWh/m<sup>2</sup>

**Beregnet levert energi i lokalt klima**



## 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

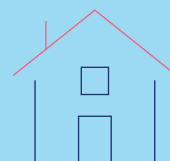
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://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.

 **Kolibri**

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://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, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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 AVTALERETTLIGE 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: 23-0037/26

Adresse: Fossumberget 30, 0983 OSLO, gnr. 100, bnr. 54,  
snr. 92 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Thomas Madsen

Tlf: 982 39 652

Epost: tm@notar.no

Salgsoppgavedato: 29.04.2026

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/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)