



aktiv.

Asperudtoppen 67, 1258 OSLO

**Pen, romslig og gjennomgående  
3-roms toppleilighet | Balkong på  
ca. 9 kvm | Fyring og varmtvann  
inkl. | Parkering\* | Ingen dok.**





Eiendomsmegler

## Scott Fredrik Bergman

**Mobil** 980 03 338

**E-post** scott.bergman@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 800 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 335 575,-  
**Omkostn.:** Kr 9 232,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 144 807,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 552,-  
**Selger:** Kevin David Omokaro

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1981  
**BRA-i/BRA Total** 84/89 kvm  
**Tomtstr.:** 20467 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 189, bnr. 294  
**Andelsnr.:** 232  
**Oppdragsnr.:** 1008240241

## Ditt nye hjem?

Pen, romslig og gjennomgående 3-roms toppleilighet med gode lys og solforhold i populære Asperud Borettslag. Leiligheten ligger i et familievennlig nabolag omkranset av grøntområder. Det er kort vei til barnehager, skoler, aktivitetstilbud til barn- og ungdom, samt flere idrettslag. Nærhet til kollektivtransport, treningssenter og Holmlia Senter med dagligvare, serveringssteder, butikker og bibliotek.

Merk deg dette:

- A-konto varmtvann og fyring inkl. i felleskostnadene
- Romslig sydvestvendt balkong på ca. 9 kvm
- Store vindusflater som gir gode lysforhold
- Separat kjøkken med plass til spisegruppe
- Praktisk innvendig bod på ca. 3 kvm
- Kjellerbod på ca. 5 kvm
- Tilbaketrukket, men samtidig sentral beliggenhet
- Mulighet for parkeringsleie etter venteliste hos styret\*
- Lave kjøpsomkostninger



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	35
Tilstandsrapport .....	37
Egenerklæring .....	55
Energiattest .....	60
Boligopplysninger .....	66
Husordensregler .....	69
Vedtekter .....	75
Nabolagsprofil .....	85
Budskjema .....	96

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 84 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 89 m<sup>2</sup>

TBA: 9 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

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

4. etasje

BRA-i: 84 m<sup>2</sup>

Entré, bod, wc, bad/vaskerom, 2 soverom, kjøkken og stue.

TBA: 9 m<sup>2</sup>

Balkong.

### Tomt

Felles eiet tomt på 20 467,7 m<sup>2</sup>. Fellesarealene er pent opparbeidet med asfalterte og steinlagte adkomstveier, gressplen, beplantning, trær, lekeapparater, steinsatte arealer, sittegrupper og eller naturtomt.

### Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i et veletablert, barnevennlig og trafikkskjermert boligområde på Asperud, Søndre Nordstrand i Oslo. Fra boligen er det gangavstand til det meste av fasiliteter, servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Holmlia senter som tilbyr et bredt spekter av fasiliteter som serveringssteder, butikker, apotek, helsestasjon og treningssenter.

Det er kort gangavstand til barnehager og skoler for alle trinn, og området har gode offentlige transportmuligheter med både buss og tog.

I tillegg til de urbane tilbudene, er det kort avstand til flotte turterreng. Om sommeren kan man nyte fotturer i skog og mark, mens vinteren byr på fine skimuligheter. For de som liker sjøliv, er det mulig å spasere til Hvervenbukta, en av Oslos mest populære badestrender, på få minutter via asfalterte gangveier.

Her finner man også den idylliske kafeen Anne på Landet, hvor man kan nyte en kopp kaffe og en av Oslos beste kanelboller med utsikt over Oslofjorden.

Området byr også på mange andre rekreasjonsmuligheter, som Søndre Ås Gård med aktiviteter for både voksne og barn.

Holmlia og Søndre Nordstrand har gode og veldrevne idrettsmiljøer med mange forskjellige idrettsgrener. Det finnes fasiliteter som svømmehall, treningssentre, flere kunstgress fotballbaner, Ljan slalåmbakke på Sloreåsen, og flere golfbaner innenfor 10 minutters kjøring med bil.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Offentlig kommunikasjon**

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Asperudtoppen, som ligger kun to minutter unna. Det går direktebuss til sentrum (80 E) som tar ca. 25 minutter. Videre er det ca. 9 minutters gange til Holmlia stasjon. Med bil fra Holmlia tar det ca. 7 min til Kolbotn, 8 min til Mortensrud, 14 min til Oslo S og 42 min til Oslo Lufthavn Gardermoen.

### **Bygningssakkyndig**

Geir Csisar

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bærende konstruksjoner i betong/stål. Utfyllende bindingsverk. Fasader med fasadeplater og noe malt/beiset panel. Saltak tekket med takplater. Etasjeskillere i betong.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Geir Csisar i BNAnalyse AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\*Vinduer: Noe værslitt treverk. Enkelte vinduer subber i karm.

\*Dører: Noe bruksslitasje. Løst håndtak på balkongdør.

\*Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Noe værslitt rekkverk.

\*Innvendige overflater: Noe bruksslitasje. Stedvis noe manglende detaljer og belistning ved dører.

\*Innvendige dører: Bruksslitasje/bruksmerker.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\*Innvendige dører - 2: Døren er påvirket av fukt i nederkant. Døren bør byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000.

\*Generelt på bad/vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse, og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997, legges det til grunn at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Det gis derfor TG3 på membran/tettesjikt. Den gitte tilstandsgraden betyr ikke at rommet nødvendigvis må renoveres umiddelbart, men betyr at rommet må renoveres hvis dagens tekniske krav til våtrom skal oppnås.

Kostnadsestimat: Over 300 000.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Jeg er en faglært elektriker og har endret noe elektriske installasjonen i leilighet f.eks. bytting av gamle skru sikringer til automat sikringer.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, innvendig bod, wc, bad/vaskerom, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til balkong. I tillegg disponerer leiligheten en bod i felles kjeller.

### **Standard**

-Gulv med laminat.

-Vegger med malt tapet.

-Malte himlinger.

-Flislagt bad/vaskerom og wc.

-Kjøkken med glatte fronter, laminert benkeplate og integrert platetopp og stekeovn.

Boligen har et generelt behov for oppussing.  
For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Bad/vaskerom fra byggeår. Nye fliser i 2011. Nytt dusjkabinett i 2017. Ny servant i 2023.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Viken Fibernett AS leverer Internett og TV tjenesten fra Altibox på vårt fibernettverk.

### **Parkering**

Det er 280 parkeringsplasser tilgjengelig for andelseierne, og det har i hele perioden vært godt belegg på plassene. På ventelisten er det 26 personer som ønsker å bytte plass, og spesielt til garasje plasser med tak. Ihht. årsberetningen fra 2024 er det 16 ledige parkeringsplasser.

Det er 6 felles ladeplasser for el-bil og ladbare hybridbiler på parkeringsområdene; 3 ved butikken på Asperudtoppen og 3 ved p-huset i Asperudlia. I tillegg har Oslo kommune 10 ladestasjoner i bakken ned mot rundkjøringen i Asperudlia.

Ellers er det gateparkering etter områdets bestemmelser.

### **Forsikringsselskap**

Protector Forsikring ASA

### **Polisenummer**

2284080

### **Diverse**

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

# Energi

## Oppvarming

Sentralfyring tilkoblet fjernvarmeanlegg. Oppvarming via radiatorer.

Den 1. februar 2024 tok [www.ista.no](http://www.ista.no) over som leverandør for individuell måling av fjernvarme og varmtvann. Endringen i leverandør og system medfører at det vil være fire avregninger per år framover. Alle varmemålere på radiatorene skiftet ut i starten av 2024.

## Energikarakter

G

## Energifarge

Mørk grønn

## Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

# Borettslaget/Økonomi

## Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 800 000

## Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

## Formuesverdi primær

Kr. 956 650,- pr. 31.12. 2023.

## Formuesverdi sekundær

Kr. 3 826 599,- pr. 31.12. 2023.

## Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser.



Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

#### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert for tv/internett.

#### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

#### **Felleskostnader inkluderer**

Totalt felleskostnader på kr. 7 027,- pr. mnd.

Herav:

- Felleskostnader: kr. 3 550,-
- Renter felleslån: kr. 1 541,-
- Avdrag felleslån: kr. 550,-
- Vask av oppganger: kr. 207,-
- Internett: kr. 145,-
- Brensel: kr. 1 034,-

I felleskostnadene inngår felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, kommunale avgifter, forretningsførsel og styrehonorar.

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 335 575 pr. 10.12.2024.

#### **Kommentar fellesgjeld**

Lånenummer: 90527196131, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 10.12.2024: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 297

Saldo per 10.12.2024: 119 078 704

Andel av saldo: 335 575

Første termin/første avdrag: 30.10.2024 ( siste termin 30.08.2049 )

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

**Andel fellesformue**

Kr 19 203 pr. 31.12.2023.

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Asperud Borettslag

**Organisasjonsnummer**

950010398

**Andelsnummer**

232

**Om borettslaget**

Andelen er en del av Asperud Borettslag (org.nr. 950 010 398 ), bestående av totalt 341 andeler/leiligheter og 1 næringsseksjon. Borettslaget hadde et årsresultat i 2023 på kr 3 169 120,- (før nedbetaling på fellesgjeld). De disponible midlene (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2023 kr 6 080 245,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for andelseierne kan bli endret som følge av for eksempel renteendringer, generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Generalforsamlinger avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

**Store prosjekter i styreperioden**

SustEvo har fullført energikartleggingen av borettslaget, som er overlevert Enova slik at den økonomiske støtten kan utbetales til oss. Rapporten kommer med en oversikt på 8 tiltak som kan gjennomføres for å spare energi. Disse er gruppert i 3 steg som presentert på GF 2023. Første steg var å etablere varmtvann-målere og mengderegulering av varmeanlegget, samt skifte av dører og vinduer. Dette steget ble vedtatt gjennomført på GF 2023.

Gjennom perioden har det vært byttet flere dører og vinduer som hjelper oss å spare energi, samt at det gir et bedre inneklima. Det er etablert rundt 2200 nye målere til radiatorene i starten av 2024, og målere for tappevannet vil starte i januar 2025. Hafslund Celsio Oslo vil bytte stoppekraner for varmtvannet samtidig, og dermed vil borettslaget få byttet kritisk infrastruktur som er over 40år gammelt. Når denne jobben er ferdig, vil steg 1 fra vedtaket være fullført.

Steg 2 og 3 i rapporten fra SustEvo omhandler å borre etter bergvarme og installere balansert ventilasjon. Kostnadene for disse stegene er estimert til rundt 50 millioner. Det er søkt Enova om støtte, og vi har fått innvilget opptil 10 millioner i støtte om prosjektet gjennomføres. Disse stegene medfører store investeringer, som berører store deler av vår felles infrastruktur og inne til hver beboer. I tillegg jeg vil deler av disse stegene omhandle energiloven som krever ekstra nøye utredning før en slik endring kan fremlegges til generalforsamlingen. Sittende styret har valgt å fokusere på å fullføre aktive prosjekt fremfor å starte nye store utredninger.

#### Ladeinfrastruktur til elbiler

Borettslaget har 6 ladepunkter, tre på Asperudtoppen og tre i Asperudlia. Oslo kommune har 10 ladepunkt langs Asperudveien. Det er inngått avtale om utbygging av ladeinfrastruktur på alle parkeringsplassene våre, hvor Oslo kommune dekker 50% av kostnaden. Andelseiere kan da kjøpe sin private ladestasjon som blir koblet til anlegget, hvor strømkostnaden blir fakturert gjennom strømleverandøren Movel. Arbeidet starter i mai og er planlagt fullført til utgangen av juni 2024.

#### Garasjeportene

Våre gamle garasjeporter var ikke beregnet for vårt bruk på opptil 50 000 åpninger pr år, og er nå erstattet med nye industriporter fra Windsor. Det er samtidig etablert digital åpning av portene gjennom tjenesten Parqio. Eksisterende nøkler for å åpne portene fungerer som vanlig.

#### Rehabilitering av repos i Asperudlia 68-90

På høsten ble påbegynt arbeid med rehabilitering av inngangspartiene i 2 etasje. På grunn av dårlig vær ble arbeidet utsatt til våren 2024. Både gulv, gjerde, tak og takrenner skal rehabiliteres, så alle inngangspartiene blir som nye og skal holde i mange år.

#### Styrets tanker fremover

Drift vedlikehold og utvikling av andelslagets bygningsmasse og fellesarealer, er den viktigste oppgaven styret skal arbeide med. Den generelle prisstigningen det siste året (jan.23 – jan.24) har vært på ca. 4,7%, men prisen på mange av de tjenestene vi er avhengig av for å drive borettslaget har økt mer enn dette.

Forsikringene har økt med 13,2 % og Oslo kommune økt vann og avløpavgiftene med 15,3%. Disse økte kostnadene gjør at vi ikke har hatt mulighet for økt satsning på preventivt vedlikehold eller avsette midler til fremtidige større vedlikeholdsarbeid som kommer.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommande årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

### **Forkjøpsrett**

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens § 4-15, første ledd.

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

Styregodkjennelse med 20-dagers frist. Kjøper må godkjennes av borettslaget. Dersom styret i borettslaget ikke godkjenner kjøper som ny eier, må boligen videreselges for kjøpers regning og risiko.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for naboene iht. borettslagets husordensregler under generelt.

Se forøvrig borettslagets husordensregler for bestemmelser om dyrehold.

#### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må påberegnes.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget USBL

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 189, bruksnummer 294 i Oslo kommune. Andelsnr. 232 i Asperud  
Borettslag med orgnr. 950010398

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger  
eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/189/294:

13.03.1981 - Dokumentnr: 6922 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

15.12.1986 - Dokumentnr: 82295 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver Oslo Kommune

Bestemmelse om benyttelse

Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1980 - Dokumentnr: 16039 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:189 Bnr:1

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for boligblokken i 1983.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med  
dagens bruk.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

07.06.1983.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.



### **Regulerings og arealplaner**

Boligen ligger i et område regulert til bolig m. tilh. anlegg (V250179). Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser følger salgsoppgave.

Pågående plansaker i området:

Saksnr: 202204223

Saken gjelder: Ravnåsveien 5-17 og Hallagerbakken 8-18 - Utvidelse av boliger

Sakstype: Detaljregulering.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Ikke aktuelt.

### **Kommentar konsesjon**

Ikke aktuelt.

### **Kommentar odelsrett**

Ikke aktuelt.

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen.

Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 800 000 (Prisantydning)

---

335 575 (Andel av fellesgjeld)

---

4 135 575 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

7 882 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

9 232 (Omkostninger totalt)

16 432 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 232 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 144 807 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 152 007 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 154 807 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 232

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt en fastpris på kr. 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- Tilrettelegging: kr. 22 900,-
- Visninger/overtagelse: kr. 2 900,-
- Oppgjørshonorar: kr. 6 990,-
- Markedspakke: kr. 17 990,-
- Søk i eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1 490,-
- Kommunale opplysninger: kr. 2 490,-

- Eierskiftegebyr til forretningsfører: kr. 6 385,-
- Opplysninger fra forretningsfører: kr. 5 000,-
- Tinglysning av panterettsdokument med urådighetserklæring: kr. 500,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-.

**Oppdragsansvarlig**

Scott Fredrik Bergman  
Eiendomsmegler  
scott.bergman@aktiv.no  
Tlf: 980 03 338

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Thorvald Meyers gate 44  
0552 OSLO

**Salgsoppgavedato**

06.01.2025































































# 4. etasje

10,61 m



# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Eierseksjon

 Asperudtoppen 67, 1258 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 189, bnr. 294

 Andelsnummer 232

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m<sup>2</sup> BRA-i: 84 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.12.2024

Rapportdato: 06.01.2025

Oppdragsnr.: 11256-1837

Referansenummer: WP4194

Autorisert foretak: BNAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Csisar

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.

Rapportansvarlig

Geir Csisar

geir@bnanalyse.no

924 04 059



# 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

## 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 grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygget i 1982. Oppussing og vedlikehold er utført. Eldre bad med noe nyere overflater og innredninger. Boligen har et generelt behov for oppussing.

## Eierseksjon - Byggeår: 1982

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bærende konstruksjoner i betong/stål. Utfyllende bindingsverk.  
Fasader med fasadeplater og noe malt/beiset panel.  
Saltak tekket med takplater.  
Vinduer med 2-lags isolerglass. Trekarmer og plastkarmer.  
Vinduer fra 2003 og 2020.  
Malt entrédør. Brann- og lydklassifisert.  
Balkongdør med isolerglass.  
Utgang fra stue til sør/vestvendt balkong på ca. 8,8 m<sup>2</sup>. Betongdekke.  
Kjellerbod på ca. 4,6 m<sup>2</sup>

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Laminat og fliser på gulv. Malt tapet og fliser på vegger. Malte himlinger.  
Etasjeskillere i betong.  
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.  
Malte formpressede dører.  
Skyvedør mellom kjøkken og stue.  
Malt formpresset baderomdør.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:  
90 cm servant med skuffer. Dusjkabinett med glassvegger.  
Vaskekum i stål. Opplegg for vaskemaskin.  
Fliser på gulv og vegger.  
Bad/vaskerom fra byggeår. Nye fliser i 2011. Nytt dusjkabinett i 2017. Ny servant i 2023.  
Rommene er avdelt med dør, men er vurdert som ett rom grunnet sammenhengende gulv med ett sluk. Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Ingen dokumentasjon over utførelse.  
Hull er boret mot vaskerom, fra entré. Fuktmåling er utført.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Separat kjøkken med spiseplass.  
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum i stål, flisemønstret plate over benk.  
Integrerte hvitevarer med induksjon platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin.  
Avtrekksvifte/ventilator med omluft (kullfilter).  
Avtrekk fra kjøkkenet via boligens ventilasjonsanlegg.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

WC med gulvstående toalett. 40 cm servant med underskap.  
Fliser på gulv. Fliser og malte flater på vegger.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Røropplegg med kobberrør. Stoppekraner i kjøkkenbenk.  
Avløpsrør av ukjent alder og type.  
Mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra bad, WC og kjøkken. Tilluft til boligen via vindusventiler (noe begrenset kapasitet).  
Felles varmtvann.  
Sentralfyring tilkoblet fjernvarmeanlegg.  
Oppvarming via radiatorer.  
Sikringskapp med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 35 A hovedsikring (skrusikringer).  
Røykvarslere/brannvarslere.  
Brannslukkingsapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Støpt såle fundamentert på fast grunn. Grunnmur i betong.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

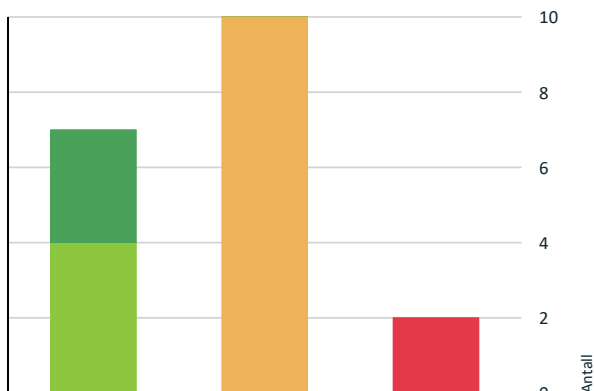
### Eierseksjon

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



# Sammendrag av boligens tilstand

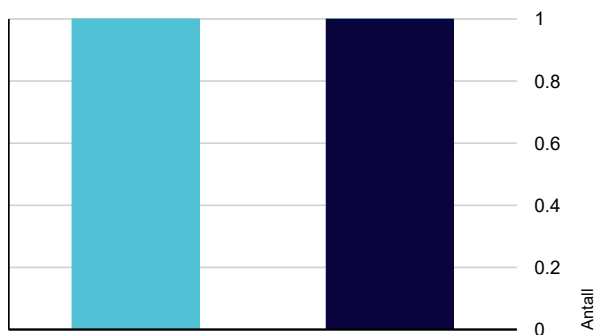
## Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten 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. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

## Oppsummering av avvik

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

### Eierseksjon

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Døren er påvirket av fukt i nederkant.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

##### Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse, og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997, legges det til grunn at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Det gis derfor TG3 på membran/tettesjikt.

Den gitte tilstandsgraden betyr ikke at rommet nødvendigvis må renoveres umiddelbart, men betyr at rommet må renoveres hvis dagens tekniske krav til våtrom skal oppnås.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe værslitt treverk. Enkelte vinduer subber i karm.

##### Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe bruksslitasje. Løst håndtak på balkongdør.

##### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe værslitt rekkverk.

# Sammendrag av boligens tilstand

---

**!** **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe bruksslitasje. Stedvis noe manglende detaljer og belistning ved dører.

---

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

Det er avvik:

Bruksslitasje/bruksmerker.

---

**!** **Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe bruksslitasje.

---

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

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

---

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

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

---

**!** **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

---

**!** **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 35 A hovedsikring (skrusikringer).

---

# Tilstandsrapport

## EIERSEKSJON

### Byggeår

1982

### Kommentar

Iflg. EDR

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass. Trekarmer og plastkarmer.  
Vinduer fra 2003 og 2020.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe værslitt treverk. Enkelte vinduer subber i karm.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/justeringer bør utføres.

### TG 2 Dører

Malt entrédør. Brann- og lydklassifisert.  
Balkongdør med isolerglass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje. Løst håndtak på balkongdør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer/vedlikehold bør utføres.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til sør/vestvendt balkong på ca. 8,8 m<sup>2</sup>. Betongdekke.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe værslitt rekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold bør utføres.

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Laminat og fliser på gulv. Malt tapet og fliser på vegger. Malte himlinger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje. Stedvis noe manglende detaljer og belistning ved dører.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing anbefales.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og kjøkken ble det registrert helningsavvik på opp mot 15 mm over hele rommet og opp mot 10 mm over en avstand på under 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

## 1 TG 0 Radon

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

## 1 TG 2 Innvendige dører

Malte formpressede dører.  
Skyvedør mellom kjøkken og stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksslitasje/bruksmerker.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing/bytte av dører anbefales.

## 1 TG 3 Innvendige dører - 2

Malt formpresset baderomsdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er påvirket av fukt i nederkant.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør byttes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

## 1 TG 3 Generell

90 cm servant med skuffer. Dusjkabinett med glassvegger.

Vaskekum i stål. Opplegg for vaskemaskin.

Fliser på gulv og vegger.

Bad/vaskerom fra byggeår. Nye fliser i 2011. Nytt dusjkabinett i 2017. Ny servant i 2023.

Rommene er avdelt med dør, men er vurdert som ett rom grunnet sammenhengende gulv med ett sluk. Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Ingen dokumentasjon over utførelse.

### Vurdering av avvik:

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

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse, og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997, legges det til grunn at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Det gis derfor TG3 på membran/tettesjikt.

Den gitte tilstandsgraden betyr ikke at rommet nødvendigvis må renoveres umiddelbart, men betyr at rommet må renoveres hvis dagens tekniske krav til våtrom skal oppnås.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



# Tilstandsrapport

Våtrommet bør totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. bør dokumenteres.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hull er boret mot vaskerom, fra entré. Fuktmåling er utført. Ingen unormale verdier er observert. RF er målt til 55,4% ved 19,4°C.

## KJØKKEN

### 4. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Separat kjøkken med spiseplass.  
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum i stål, flisemønstret plate over benk.  
Integrerte hvitevarer med induksjon platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing anbefales.

### 4. ETASJE > KJØKKEN

#### Avtrekk

Avtrekksvifte/ventilator med omluft (kullfilter).  
Avtrekk fra kjøkkenet via boligens ventilasjonsanlegg.

## SPESIALROM

### 4. ETASJE > WC

#### Overflater og konstruksjon

WC med gulvstående toalett. 40 cm servant med underskap.  
Fliser på gulv. Fliser og malte flater på vegger.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

Røropplegg med kobberør. Stoppekraner i kjøkkenbenk.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Automatisk vannstopp-system bør monteres i kjøkken.

#### Avløpsrør

# Tilstandsrapport

Avløpsrør av ukjent alder og type.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## 1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra bad, WC og kjøkken. Tilluft til boligen via vindusventiler (noe begrenset kapasitet).

## 1 TG 2 Vannbåren varme

Sentralfyring tilkoblet fjernvarmeanlegg. Oppvarming via radiatorer.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

## Konsekvens/tiltak

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

## 1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 35 A hovedsikring (skrusikringer).

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.  
**El-anlegg fra før siste eierskifte.**
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?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**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?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ukjent**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Gjennomgang av sertifisert fagperson anbefales da det ikke er fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon over anlegget.**

## Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere/brannvarslere. Brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

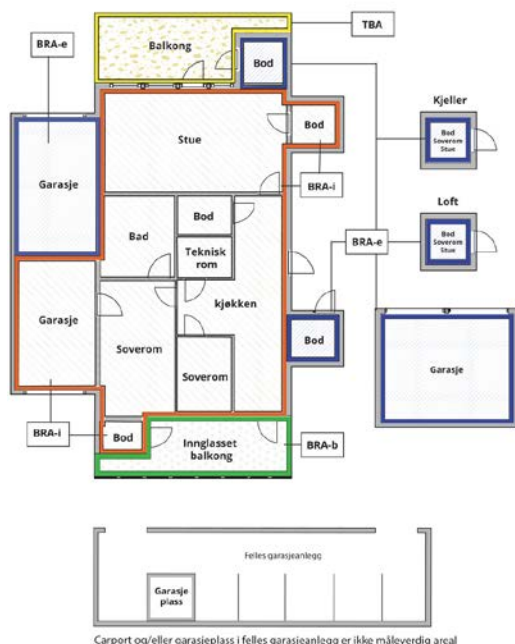
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

## Eierseksjon

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	84			84	9
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>84</b>	<b>5</b>			<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>89</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, Bod, WC, Bad/vaskerom, 2 soverom, Kjøkken, Stue		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Takhøyde i stue ca. 2,38 m

Kjellerbod på ca. 4,6 m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Ny servant i 2023. Dokumentasjon over utførte arbeider er ikke fremlagt.

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Eierseksjon	81	3

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2024	Geir Csisar	Takstingeniør
	Kevin David Omokaro	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	189	294		0	20467.7 m <sup>2</sup>	Kartverket	Eiet

#### Adresse

Asperudtoppen 67

#### Hjemmelshaver

Asperud Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0401 / ASPERUD BORETTSLAG	950010398	H0401	USBL, tlf. 22983800	Kevin David Omokaro

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
232	100	158 620	19 203    31.12.2023	319 758    31.12.2023

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

3-roms andelsleilighet beliggende på Asperudtoppen ved Holmlia i Oslo kommune.

### Adkomstvei

Offentlig.

### Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

### Om tomten

Eiet tomt på 20.467,7 m<sup>2</sup>. Tomten heller mot sør og øst og er opparbeidet med plen og beplantning. Asfalterte internveier og biloppstillingsplasser. Noe naturtomt.

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde med blokker og småhusbebyggelse.  
Denne boligen ligger i 4. etasje i en boligblokk over 4 etasjer pluss kjeller.

### Standard

Boligen er bygget i 1982. Oppussing og vedlikehold er utført. Eldre bad med noe nyere overflater og innredninger. Laminat og fliser på gulv. Malt tapet og fliser på vegger. Balkong. Boligen har et generelt behov for oppussing.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring	2284080			
<b>Kommentar</b> Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Eier av leiligheten må selv tegne innboforsikring.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier		Ga opplysninger under befaringen	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WP4194>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grünerløkka	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1008240241	
<b>Selger 1 navn</b>	
Kevin David Omokaro	
<b>Gateadresse</b>	
Asperudtoppen 67	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	1258
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1008240241

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KDO

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja



## Tilleggs kommentar

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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

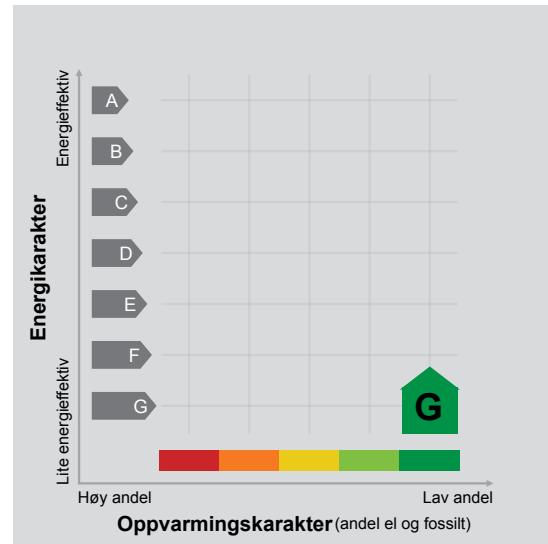
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kevin David Omokaro	faa618b1938bc7a418fbe997 4826a7c394712da7	02.01.2025 16:28:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008240241

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

# ENERGIATTEST

Adresse	Asperudtoppen 67
Postnummer	1258
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	189
Bruksnummer	294
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80874200
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-66363
Dato	13.01.2025



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

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

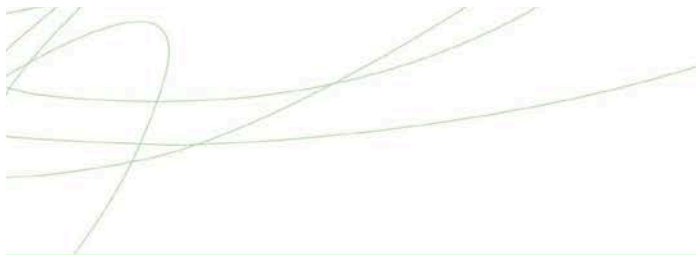
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs

- Spar strøm på kjøkkenet

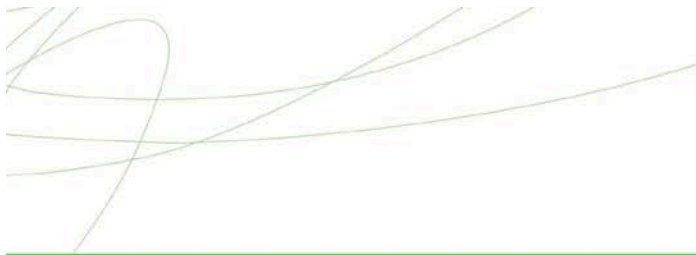
- Etterisolering av yttervegg

- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1982
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	84
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Fjernvarme

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

## Bygningsmessige tiltak

### **Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### **Tiltak 12: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbled kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### **Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### **Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg**

Snøsmelleanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelleanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme**

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### **Tiltak 20: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### **Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H<sup>3</sup> rfagre

Dato utkjrt: 10.12.24 Side 1 av 3

Asperud Borettslag	V <sup>3</sup> r ref.:	127/232	Fjdselsdato eier:	11.01.1985
Asperudtoppen 67	Type:	Borettslag tilknyttet		
1258 OSLO	Eiere:	Kevin David Omokaro		
Organisasjonsnr: 950 010 398	Andelsnr:	232		

### 1: Felleskostnader

Tot. innev. m <sup>3</sup> ned:	6 552		
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning			
Felleskostnader:	Felleskostnader		3 087
	Renter fellesl <sup>3</sup> n		1 541
	Avdrag fellesl <sup>3</sup> n		550
Tilleggsytelser:	Vask av oppganger		200
	Internett		140
Objekt:	BRENS EL, 127/232 ( 145 - 232 )		1 034

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk<sup>3</sup> rene er <sup>3</sup> pent tilgjengelig p<sup>3</sup> deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fjlge av at en andelseier unnlater <sup>3</sup> betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fjrstkommende <sup>3</sup> rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l<sup>3</sup> n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp fjr l<sup>3</sup> net er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles l<sup>3</sup> n vil andel renter og avdrag p<sup>3</sup> fellesgjelden reguleres m<sup>3</sup> nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l<sup>3</sup> nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm<sup>3</sup> neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m<sup>3</sup> neden. Vi forutsetter at kjrper og selger gjr opp seg imellom for oppgjrm<sup>3</sup> neden

### 2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.01.2025	Tot. utg. i kr.:	7 027
Felleskostnader:	Felleskostnader		3 550
	Renter fellesl <sup>3</sup> n		1 541
	Avdrag fellesl <sup>3</sup> n		550
Tilleggsytelser:	Vask av oppganger		207
	Internett		145
Objekt:	BRENS EL, 127/232 ( 145 - 232 )		1 034

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n):	335 575	Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:	319 758
Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:	119 078 704	Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.:	113 466 232

Spesifikasjon av l<sup>3</sup> n:L<sup>3</sup> nenummer: 90527196131, HandelsbankenAnnuitetsl<sup>3</sup> n, 12 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 10.12.2024: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 297

Saldo per 10.12.2024: 119 078 704

Andel av saldo: 335 575

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.10.2024 ( siste termin 30.08.2049 )

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

### 4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Karin Mortensen

Adresse: Asperud<sup>3</sup> sen 40

Postnr/-sted: 1258 OSLO

Telefon: Mob.: 98616180

E-post: kontor@asperud.no

Webside: www.asperud.no

### 5: Restanse felleskostnader pr. 10.12.2024

Utest<sup>3</sup> ende saldo: 7 956,55

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H<sup>3</sup> rfagre

Dato utkjrt: 10.12.24 Side 2 av 3

Asperud Borettslag	V <sup>3</sup> r ref.:	127/232	Fjdselsdato eier:	11.01.1985
Asperudtoppen 67	Type:	Borettslag tilknyttet		
1258 OSLO	Eiere:	Kevin David Omokaro		
Organisasjonsnr:	950 010 398			

### 5: Restanse felleskostnader pr. 10.12.2024

Felleskostnader:	0	Restanse:	8 532,55
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	576
Andre krav:	7 956,55		

Ved spørsm<sup>3</sup> l om utest<sup>3</sup> ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m<sup>3</sup> kontaktes for <sup>3</sup> <sup>3</sup> oppgitt riktig utest<sup>3</sup> ende saldo.

### 6: Ligning - 2023

Annen formue:	19 203	Gjeld:	319 758	Andre inntekter:	525
		Utgifter:	15 437		

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

### 7: P<sup>3</sup> lydende

P <sup>3</sup> lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	158 620
Andelsnr:	232	Partialobligasjonsnr:	232

### 8: Bygning/eiendom

Bygge<sup>3</sup> r: 1981  
G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 189/293  
Bygningstype: Lavblokk  
Feste/eiet tomt: Eiet

### 9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring Asa      Polisenr: 2284080

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Fjernvarme	SSBnr:	H0401
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()				
System <sup>3</sup> s:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3		
Livsljnp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ...) 2 - Medlem i Usbl				

#### Fasiliteter:

Oppvarming: Fjernvarme. Det betales et <sup>3</sup> kontobeljnp hver m<sup>3</sup> ned og foretas avregning hver kvartal for hver enkelt enhet i forhold til forbruk. Ved eierskifte foretas avregning i forhold til overtakelse ifm. kvartalsavregningen.

Parkering: Garasje/bilplass m<sup>3</sup> leies sNj rskilt. Ta kontakt med styret. Dersom selger leier en p-plass i borettslaget, m<sup>3</sup> denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det p<sup>3</sup> llyper et gebyr ved endring av leietaker.

Kabel-TV: Inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget har egen nettside [www.asperud.no](http://www.asperud.no), og beboerne skal kontakte styret via denne hjemmesiden der det er et eget kontaktfelt i menyen.

For eiendomsmglere: kan bruke styrets e-post kontor@asperud.no

P<sup>3</sup> ord. genfors. 11.5.2016 ble det gjort fjlgende vedtak: "Det gis samtykke til alle utvidelser som pr.1.4.2016 er foretatt utover grensene for andelenes utendjrsareal."

Nj rmljng: Tog, buss, Holmlia senter med flere forretninger, postkontor, barneskole, barnehage, div. fritidsmuligheter og flott turterreng. Fast vaktmestertjeneste.

Eventuell eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inng<sup>3</sup> r ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier.

Kravet fjlger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall fjr overtagesestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtakelse er dette kjpgers ansvar).

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H<sup>3</sup> rfagre

Dato utkjrt: 10.12.24 Side 3 av 3

Asperud Borettslag	V <sup>3</sup> r ref.:	127/232	Fjdselsdato eier:	11.01.1985
Asperudtoppen 67	Type:	Borettslag tilknyttet		
1258 OSLO	Eiere:	Kevin David Omokaro		
Organisasjonsnr:	950 010 398			

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n<sup>3</sup> r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m<sup>3</sup> oppgis ved betaling.

Boligen vil frst kunne bli registrert p<sup>3</sup> kjrper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 í 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl srjrger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

## **HUSORDENSREGLER FOR ASPERUD BORETTSLAG**

*Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling for Asperud borettslag 3. desember 2014. Sist endret på ordinær generalforsamling 02.05.2018*

### **KAPITTEL 1 – INNLEDENDE BESTEMMELSER**

#### **1-1 Formål**

(1) Husordensreglene skal blant annet bidra til et godt bomiljø i borettslaget, fremme godt naboskap og trivsel for alle, forebygge tvister og legge til rette for styrets arbeid med å sikre at borettslaget er godt vedlikeholdt og attraktivt.

#### **1-2 Hovedregel**

(1) Andelseiere og beboere skal ikke opptre på en måte som er til skade eller til sjenanse for andre.

#### **1-3 Plikt, håndheving og saksbehandling**

(1) Husordensreglene er en del av andelseiernes og beboernes plikter, jf. borettslagsloven.

(2) Styret har ansvar for å håndheve husordensreglene. Styret kan på eget initiativ ta opp brudd på husordensreglene til behandling. En klage om brudd på husordensreglene fra en andelseier eller beboer skal styrebehandles, med mindre klagesaken kan løses i minnelighet.

(3) Saksbehandlingen av klager om brudd på husordensreglene skal prioriteres. Klager skal motta skriftlig svar så snart saken er ferdigbehandlet.

#### **1-4 Bruksoverlating**

(1) Bruksoverlating kan bare skje etter reglene i borettslagets vedtekter. Ved bruksoverlating har utleier ansvar for å orientere leietaker om husordensreglene og øvrige bestemmelser som gjelder i borettslaget. En som fremleier uten selv å bo i borettslaget, har i alminnelighet de samme plikter som en andelseier som ikke bor i borettslaget.

#### **1-5 Definisjoner**

(1) Med borettslagets område menes både fellesareal og areal som andelseier disponerer.

(2) Med utendørs areal som andelseier disponerer menes også balkonger og verandaer.

(3) Med fellesareal innendørs menes fellesopp ganger og andre fellesrom, blant annet søppelrom, kjeller og loft.

(4) Med løsøre menes alle gjenstander som ikke er fast eiendom.

#### **1-6 Ro på borettslagets område**

(1) Bråk og unødig støy skal unngås.

(2) Hverdager skal det i alminnelighet være ro på hele borettslagets område før kl. 06.00 og etter kl. 22.00.

(3) Lørdager skal det i alminnelighet være ro på hele borettslagets område før kl. 09.00 og etter kl. 22.00.

(4) Søndager, helligdager, julaften, nyttårsaften, påskeaften og 17. mai skal det være alminnelig ro på hele borettslagets område og ro i leilighetene.

## **KAPITTEL 2 – BRUK AV BOLIGEN**

### **2-1 Hovedregel**

(1) Boligen må ikke brukes på en slik måte at det er til skade eller sjenanse for andre.

### **2-2 Indre endringer og autorisasjonsbetinget arbeid**

(1) Større indre endringer – slik som blant annet utbygging av leiligheten, fjerning og flytting av vegger, endringer i leilighetens røropplegg og montering av varmekabler i gulv – skal godkjennes av styret før arbeidet igangsettes. Andelseier er ansvarlig for å oppfylle reglene i plan- og bygningslovgivningen.

(2) Arbeid som krever autorisasjon, skal utføres av autoriserte fagfolk.

### **2-3 Radiatorer**

(1) Radiatorer skal ikke fjernes, frakobles eller tilkobles uten etter godkjenning av styret. Fjerning, frakobling, montering og tilkobling av radiatorer er arbeid som skal utføres av autoriserte fagfolk.

(2) Målere som er montert på radiatorer, skal ikke fjernes. Dersom en måler faller av eller blir ødelagt, må det snarest gis beskjed til borettslaget.

(3) Det er ikke anledning til å fjerne alle radiatorer i en boenhet og erstatte disse med elektrisk eller annen oppvarming av boenheten.

### **2-4 Vannskader og lekkasjer**

(1) Ved vannskader og lekkasjer må vaktmester eller rørlegger omgående tilkalles.

### **2-5 Tilkobling av oppvaskmaskiner og vaskemaskiner**

(1) Oppvaskmaskiner og vaskemaskiner skal tilkobles kaldtvannskranen.

### **2-6 Kabler til TV og Internett mm**

(1) Borettslaget har et felles anlegg som er tilknyttet alle boliger for mottak av TV- og Internett-signaler som alle er med på å betale. Reparasjon, endring eller modifisering av eksisterende kabelanlegg til TV og Internett skal bare skje etter avtale med tjenesteleverandør.

### **2-7 Musikkundervisning**

(1) Musikkundervisning er bare tillatt etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare gis dersom berørte naboer samtykker. Musikkundervisning kan ikke tillates til de tider hvor det etter punkt 1-6 skal være ro i boligen.

## **KAPITTEL 3 – BRUK AV UTENDØRS AREAL SOM ANDELSEIER DISPONERER**

### **3-1 Hovedregler**

(1) Utendørs areal som andelseier disponerer, må ikke brukes på en slik måte at det er til skade eller sjenanse for andre.

(2) Utendørs areal skal holdes i rimelig orden og ikke brukes som lagringsplass, med mindre det er tale om kortvarig lagring ved flytting, ombygging og lignende. Det er blant annet ikke



tillatt å lagre avfall, byggematerialer, brannfarlige væsker og større gjenstander på utendørs areal. Om parkering av motorkjøretøy og tilhengere mv, se punkt 7-1 (1) og (2).

### **3-2 Fasadeendringer og andre ytre innretninger**

(1) Fasadeendringer og oppsetting av ytre innretninger skal godkjennes av styret før arbeidet igangsettes, med mindre annet følger av denne bestemmelsen. Dette gjelder også trampoliner, fastmonterte tørkestativ, levegger, balkongvegger og gjerder. Andelseier er ansvarlig for å oppfylle reglene i plan- og bygningslovgivningen.

(2) Gjerder skal settes opp minst 50 cm fra asfaltkant. Gjerdene skal være mellom 60 og 90 cm høye. I rekker må gjerdene være like i form og farge. Fargekode fås ved henvendelse til borettslaget.

(3) Parabolantenner, markiser, blomsterkasser, flaggstenger og lignende mindre innretninger kan monteres uten styregodkjenning. Andelseier/beboer er ansvarlig for forsvarlig oppheng og montering, slik at det ikke oppstår fare for skade. Innretningen må heller ikke være til sjenanse for andre. For parabolantenner skal det ved sjenansevurderingen tas utgangspunkt i at en parabolantenne skal plasseres slik at den er minst mulig synlig, men det skal blant annet også tas hensyn til beboers behov for å kunne ta inn signaler fra tv-kanaler som ikke er tilgjengelig fra borettslagets tjenesteleverandør eller Internett. Dersom styret finner at en parabolantenne, markise, blomsterkasse, flaggstang eller lignende er til fare for skade eller til sjenanse, må andelseier/beboer fjerne eller flytte innretningen. Dersom et slikt pålegg ikke etterkommes, kan styret fjerne innretningen for andelseiers/beboers regning.

### **3-3 Hekker, trær og busker**

(1) Hekker skal klippes og ikke være høyere enn to meter.

(2) Trær og busker må ikke plantes slik at de blir til sjenanse for andre. Trær og busker skal beskjæres og ikke være høyere enn opp til taket på rekkehusene eller opp til naboens balkong i blokkene.

(3) Styret kan på andelseier eller beboers regning fjerne eller beskjære hekker, trær og busker i strid med reglene i denne bestemmelsen.

### **3-4 Grilling, brenning av avfall og oppskytning av raketter**

(1) Grilling skal bare foregå på forsvarlig måte for å unngå fare for brann og skader. På balkonger, verandaer og treplattinger er det tillatt med elektrisk grill og gassgrill, men forbudt å grille med kull. Grilling og annen matlaging skal ikke være til sjenanse for andre.

(2) På utendørs areal som andelseier disponerer, er det forbudt å brenne kvister, gress og annet avfall.

(3) På utendørs areal som andelseier disponerer, er det forbudt å sende opp fyrverkeri.

## **KAPITTEL 4 – BRUK AV FELLESAREAL INNENDØRS**

### **4-1 Oppbevaring av løsøre**

(1) I fellesoppganger kan beboerne i fellesskap fastsette regler for oppbevaring av løsøre. Reglene må sikre rimelig orden og ikke hindre rømningsveier og generell fremkommelighet. Kortvarig oppbevaring av løsøre som ikke hindrer rømningsveier og som merkes med eiers navn og telefonnummer må tillates. Ved uenighet kan én eller flere av beboerne i oppgangen be styret fastsette reglene.

(2) I andre fellesareal innendørs (blant annet søppelrom, kjeller og loft) skal ikke løsøre oppbevares uten etter samtykke fra styret, med mindre det er tale om kortvarig oppbevaring av løsøre som ikke hindrer rømningsveier og som merkes med eiers navn og telefonnummer.

(3) Styret kan på andelseier eller beboers regning fjerne eller kaste løsøre som er plassert eller oppbevart i strid med reglene i denne bestemmelsen.

#### **4-2 Renhold i fellesoppganger**

(1) Beboerne i oppgangene har ansvar for renhold i fellesoppgangene. Gulv og trapper rengjøres normalt én gang per uke. Gelendre og vinduer rengjøres etter behov, men minst én gang hver måned. Ytterdører, mellomdører og vegger rengjøres etter behov, men minst én gang hvert halvår. Styret avgjør om utvendig renhold skal utføres av beboerne på dugnad eller ved bruk av innleid hjelp.

#### **4-3 Låsing av inngangsdører**

(1) Inngangsdører til fellesareal innendørs skal alltid være låst. Styret kan gjøre unntak fra dette.

#### **4-4 Radiatorer**

(1) Punkt 2-3 gjelder tilsvarende for fellesareal innendørs.

### **KAPITTEL 5 - BRUK AV FELLESAREAL UTENDØRS MV**

#### **5-1 Fotballsparking**

(1) Fotballsparking skal bare foregå på Asperud Arena.

#### **5-2 Avfall og løsøre på fellesareal**

(1) Husholdningsavfall skal bare legges i anviste søppelbeholdere eller søppelsjakter, som skal lukkes etter bruk. Avfallet skal sorteres i henhold til offentlig ordning og pakkes inn forsvarlig. Papp og papir skal legges i egne merkede beholdere som er plassert på borettslagets område. Glass (farget og klart) skal legges i egen beholder for dette.

(2) Større gjenstander skal ikke legges i søppelbeholdere for husholdningsavfall. Andelseiere og beboere er selv ansvarlig for å fjerne større gjenstander. Det samme gjelder hageavfall som gress, planterester og kvist.

(3) Løsøre skal ikke plasseres eller oppbevares på fellesareal utendørs.

(4) Styret kan på andelseier eller beboers regning fjerne eller kaste løsøre som er plassert eller oppbevart i strid med reglene i denne bestemmelsen.

#### **5-3 Grilling, brenning av avfall og oppskytning av raketter**

(1) Punkt 3-4 gjelder tilsvarende for fellesareal utendørs.

### **KAPITTEL 6 - HUSDYRHOLD**

#### **6-1 Hovedregler**

(1) Husdyrhold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre andelseiere og beboere. Husdyr skal behandles respektfullt og godt, og beskyttes mot fare for unødige påkjenninger og belastninger.

(2) Høylytt og gjentakende uling, bjeffing, mjauing og lignende skal unngås.

(3) Eier skal samle opp avføring fra husdyr. Eier skal påse at husdyr ikke bruker sandkassene til toalett.

(4) Husdyr skal merkes, se punkt 6-2 om merking av katter og punkt 6-3 om merking av hunder. Merkingen skal gi opplysninger om hvem som eier dyret. Husdyr som ikke er merket, anses som "eierløst dyr" etter denne bestemmelsens femte ledd.

(5) Styret kan sørge for at eierløst dyr blir fjernet fra borettslaget.

#### **6-2 Kattehold**

(1) Hannkatter i borettslaget skal være kastrert. Hunnkatter i borettslaget skal være sterilisert eller bruke p-piller.

(2) Katter skal ha et merket bånd rundt halsen eller være øremerket.

#### **6-3 Hundehold**

(1) I borettslaget er det båndtvang for hunder hele året. På utendørs areal som andelseier disponerer, kan hunder gå løs med tilsyn. Lekeplassene skal ikke brukes som lufteområder for hunder.

(2) Hunder skal ha et merket bånd rundt halsen eller være merket på annen måte.

(3) På borettslagets område er det forbudt å ta med seg hunder som betegnes som "kamphunder". Det samme gjelder hunder, hvor det kan være tvil om rasen er av typen "kamphund".

### **KAPITTEL 7 – PARKERING OG BRUK AV MOTORKJØRETØY OG TILHENGERE MV**

#### **7-1 Parkering**

(1) Det er forbudt å parkere motorkjøretøy og tilhengere mv på borettslagets område utover det som følger av denne bestemmelse.

(2) På utendørs areal som andelseier disponerer, er det lov å parkere motorkjøretøy med to hjul.

(3) Beboere som eier eller disponerer motorkjøretøy har, i den utstrekning det er ledige parkeringsplasser, rett til å leie parkeringsplass mot å betale en månedlig leie som fastsettes av styret. Beboere som ønsker å leie parkeringsplass, melder sin interesse til styret. På parkeringsplassene er det bare lov å parkere registrerte motorkjøretøy, med mindre borettslaget etter søknad har gitt tillatelse til annet. Dersom det ikke er parkeringsplasser til alle som ønsker å leie plass, skal parkeringsplasser som blir ledige, tildeles etter venteliste. Så lenge det ikke er parkeringsplasser til alle som ønsker å leie plass, kan beboere fra en og samme husstand ikke leie mer enn én parkeringsplass. Når det er ledige parkeringsplasser, kan styret tillate midlertidig utleie av mer enn én parkeringsplass til beboere fra en og samme boenhet. Det er ikke lov å fremleie en parkeringsplass. Styret fastsetter nærmere regler for leie av parkeringsplass. Ved brudd på reglene kan styret si opp leieforholdet.

(4) Gjesteparkering kan bare finne sted på parkeringsplasser som er spesielt avsatt til dette. Styret fastsetter nærmere regler for hvor lenge gjester kan parkere på gjesteparkeringen. Dette skal fremgå av skilting ved gjesteparkeringen. Det er ikke tillatt å parkere lastebiler, campingvogner, bobiler, tilhengere og lignende, samt ikke-registrerte kjøretøy på gjesteparkeringen, med mindre borettslaget etter søknad har gitt tillatelse til kortvarig parkering. Det er ikke tillatt for beboere å parkere på gjesteparkeringen, med mindre



borettslaget etter søknad har gitt tillatelse til kortvarig parkering. Styret kan bestemme at enkelte gjesteparkeringsplasser reserveres kjøretøy med parkeringstillatelse for forflytningshemmede.

(5) På borettslagets gangveier er det tillatt å parkere kjøretøy for normal av- og pålasting. Offentlig hjemmetjeneste og håndverkere mv som utfører arbeid og er legitimert, kan parkere sine firmakjøretøy på egnede plasser, hvor de ikke er til hinder for annen trafikk.

(6) Ved ulovlig parkering på borettslagets område kan styret forordne illeggelse av kontrollavgift og/eller borttauing for eier/brukers regning.

#### **7-2 Kjøring på borettslagets område**

(1) All kjøring på borettslagets område skal skje i gangfart. Kjøring på borettslagets gangveier skal bare skje ved spesielle behov.

#### **7-3 Vasking, vedlikehold og reparasjon mv**

(1) Vasking, reparasjoner og øvrig vedlikehold av motorkjøretøy er forbudt på borettslagets område. Skifting av dekk er bare tillatt under forutsetning av at sikkerheten er ivaretatt og det ikke er til hinder for øvrig ferdsel.

#### **7-4 Elektrisk lading av kjøretøy**

(1) Elektrisk lading av kjøretøy må ikke skje uten samtykke fra styret. Et samtykke gjelder bare så langt det etter styrets vurdering er teknisk forsvarlig med lading uten at det går utover den generelle fungeringen i borettslagets elektriske anlegg. Ved samtykke skal styret fastsette et fast eller variabelt tilleggsvederlag.

**Vedtekter**  
**for**  
**Asperud Borettslag      org nr 950 010 398**

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18. april 1980, med senere endringer og sist 2. mai 2018.

**1      INNLEDENDE BESTEMMELSER**

***1-1 Formål***

Asperud borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

***1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold***

- (1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget USBL som er forretningsfører.

**2      ANDELER OG ANDELSEIERE**

***2-1 Andeler og andelseiere***

- (1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

***2-2 Sameie i andel***

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest tyve dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

## **3 FORKJØPSRETT**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

## **4 BORETT OG BRUKSOVERLATING**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### **4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av annet og tredje ledd.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:  
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.



- andelseier er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

## **5 VEDLIKEHOLD**

### ***5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt***

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første overbelastningsvern/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

## **6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## **7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8 STYRET OG DETS VEDTAK**

### **8-1 Styre og naboutvalgt**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire til seks andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

(2) Det er ikke krav om at styreleder er andelseier i laget. Styrets øvrige medlemmer skal være andelseiere i laget. Det samme gjelder for varamedlemmer.

(3) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år med mindre generalforsamlingen fastsetter annen tjenestetid. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(5) Ved valg av styremedlemmer bør andelseiere ikke ha uoppgjorte ting av økonomisk karakter så som husleierestanse eller andre ekstraordinære økonomiske forpliktelser overfor borettslaget.

(6) Laget skal ha tre naboutvalg, ett for hvert av lagets delfelt, som skal bestå av inntil 5 medlemmer.

(7) Funksjonstiden for utvalgene skal være ett år. Medlemmene i utvalgene kan gjenvelges. Naboutvalgene velges blant og av andelseierne i de enkelte delfelt. Likevel kan maksimalt to medlemmer av naboutvalget være framleietakere. Utvalgene velger innen sin midte utvalgets kontaktperson.

#### *Ikrafttredelse*

*Endringene trer i kraft fra og med ordinær generalforsamling 2015.*

#### **8-2 Styrets oppgaver**

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Alle styremedlemmer og varamedlemmer skal innkalles til styrets møter, og har møte-, forslags- og talerett.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene, og sendes alle styremedlemmer og varamedlemmer.

#### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

(3) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med mer enn halvparten av de avgitte stemmer, fatte vedtak om å inngå avtale om fastrente på lån for en periode på mer enn tre år.



#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **9 GENERALFORSAMLINGEN**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN**

### **10-1 Inhabilitet**

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## **11 PARKERING OG PARKERINGSBUS**

(1) Det er forbudt å parkere motorkjøretøy og tilhengere mv på borettslagets område utover det som følger av husordensreglene. Med borettslagets område menes også areal som disponeres av beboerne.

(2) Beboere som eier eller disponerer motorkjøretøy har, i den utstrekning det er ledige parkeringsplasser, rett til å leie parkeringsplass mot å betale en månedlig leie som fastsettes av styret. Med beboere menes andelseiere, husstandsmedlemmer og leietakere.

(3) Generalforsamlingen gir nærmere regler om parkering i husordensreglene. Det skal blant annet gis nærmere regler om gjesteparkering og kortvarig parkering på borettslagets gangveier.

(4) Ved ulovlig parkering på borettslagets område kan styret forordne ileggelse av kontrollavgift og/eller borttauing for eier/brukers regning.

(5) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning av borettslagets parkeringsområder. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

## **12 VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE**

### ***12-1 Vedtektsendringer***

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

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

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

### ***12-2 Forholdet til borettslovene***

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

# Nabolagsprofil

Asperudtoppen 67 - Nabolaget Asperud/Lerdalstoppen - vurdert av 84 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Asperudtoppen Linje 77B	2 min	0.1 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	8 min	0.6 km
Ljabru Linje 13, 19	7 min	3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min	12 km
Oslo Gardermoen	48 min	

## Skoler

Toppåsen skole (1-7 kl.) 307 elever, 20 klasser	12 min	0.8 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 321 elever, 21 klasser	14 min	1.1 km
Prinsdal skole (1-7 kl.) 430 elever, 22 klasser	17 min	1.1 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 337 elever, 18 klasser	17 min	1.3 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 345 elever, 29 klasser	19 min	1.3 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	10 min	5.4 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	14 min	7.3 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Naboskapet

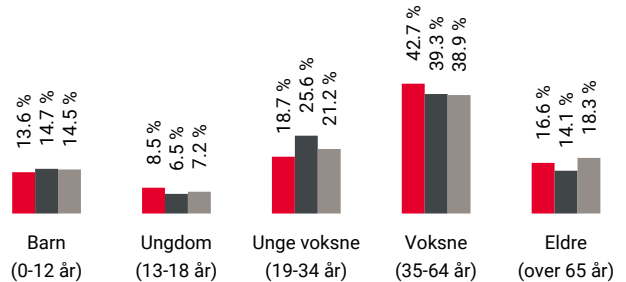
Godt vennskap 74/100



## Kvalitet på skolene

Bra 74/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Asperud/Lerdalstoppen	1 240	578
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Asperud Fus barnehage (0-5 år) 54 barn	2 min	0.1 km
Lia barnehage (1-5 år) 61 barn	3 min	0.3 km
Lerdal barnehage (1-5 år) 65 barn	7 min	0.5 km

## Dagligvare

Nærbutikken Asperud	2 min	
PostNord, søndagsåpent		0.1 km
Kiwi Holmlia Sentervei	8 min	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## Primære transportmidler



1. Tog



2. Egen bil



3. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 94/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100



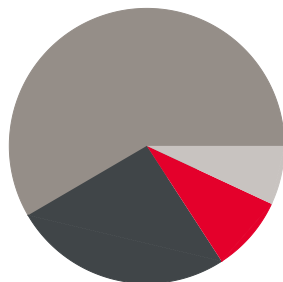
### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100

## Sport

Asperudtoppen balløkke	0 min	
Ballspill	0 km	
Asperudåsen 57 balløkke	2 min	
Ballspill	0.1 km	
Lia Trening	8 min	
Holmlia Bad	11 min	

## Boligmasse



- 9% enebolig
- 26% rekkehus
- 59% blokk
- 7% annet

«Asperud er et rolig område med hyggelige mennesker og fantastisk beliggenhet.»

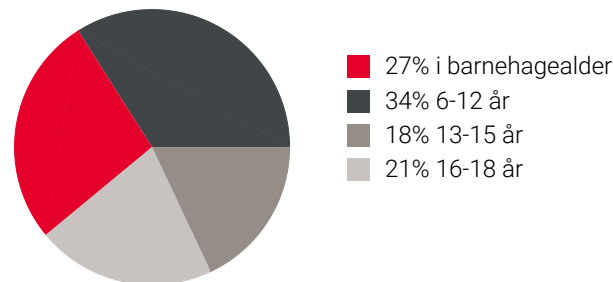
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Holmlia Kjøpesenter	9 min	
Apotek 1 Holmlia	8 min	

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



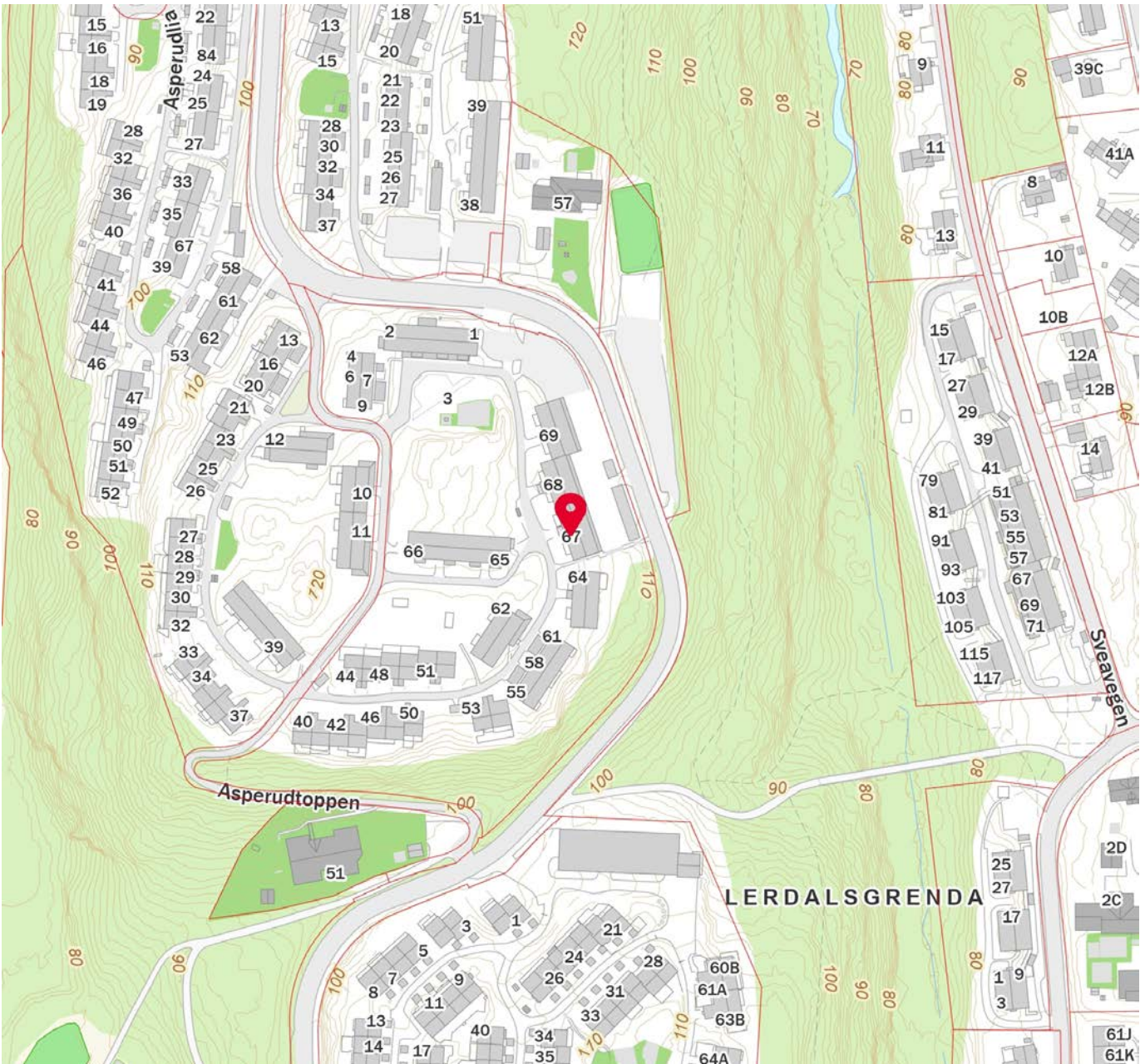
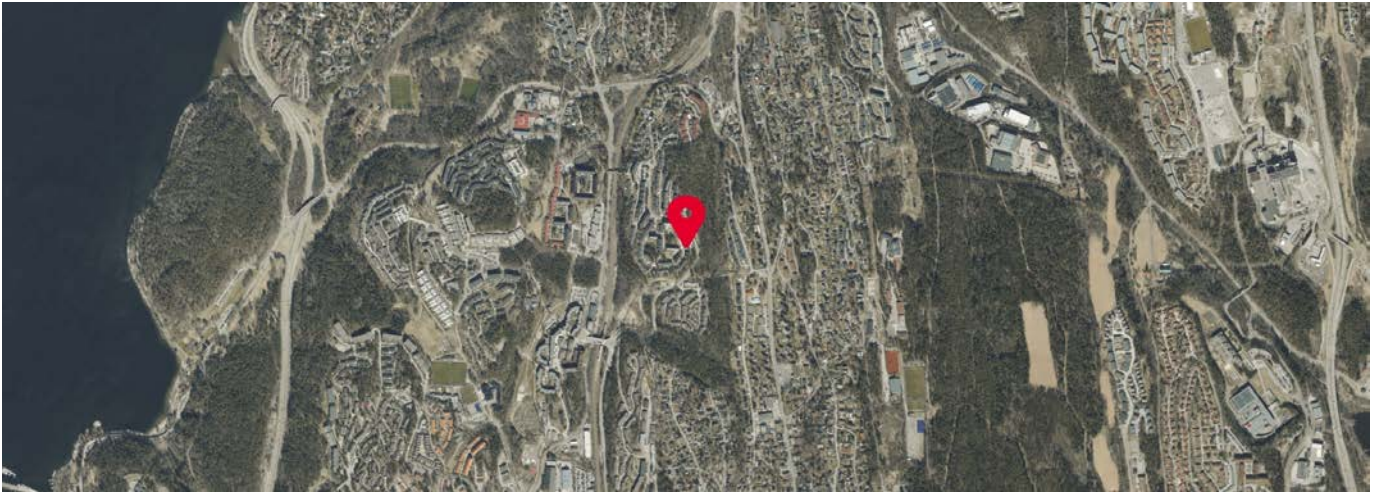
0%	47%
Asperud/Lerdalstoppen	
Oslo og omegn	
Norge	

## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 2024



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





## 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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER** 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?  
Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Asperudtoppen 67  
1258 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Scott Fredrik Bergman

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 980 03 338  
**E-post:** scott.bergman@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre