



# aktiv.

Åslandhellinga 3, 1274 OSLO

**Lys, lekker og sosial 2-roms med stor balkong mot grøntareal. P-plass med lader. Innvendig bod. Stille og skjermet til!**



Partner/Eiendomsmegler

**Nina Friis Stensland**

**Mobil** 980 84 142

**E-post** nina.friis.stensland@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner**

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 500 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 38 535,-  
**Omkostn.:** Kr 89 800,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 628 335,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 682,-  
**Selger:** Rafat Boulos

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1992  
**BRA-i/BRA Total** 50/55 kvm  
**Tomtstr.:** 21911.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 176, bnr. 29  
**Snr.** 59  
**Oppdragsnr.:** 1006250027

# Deres nye drømmehjem?

Velkommen til Åslandhellinga 3!

Drømmer dere om et lyst og innbydende hjem i rolige, grønne omgivelser? Denne sjarmerende leiligheten byr på en gjennomtenkt planløsning som skaper en behagelig atmosfære. På varme dager kan dere nyte solfylte stunder på den romslige, sydøstvendte balkongen. Flytt rett inn, eller skap deres neste drømmehjem - mulighetene er mange!

Luftig og lys 2-roms beliggende i 2.etg:

Utgang fra stue til stor terrasse mot hyggelige grøntareal

Lys og sosial stue med spiseplass

Stort bad med opplegg for vaskemaskin

P-plass med lader følger leiligheten

Utvendig bod lagring

Gangavstand til godt service- og kollektivtilbud



# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	32
Egenerklæring .....	69
Nabolagsprofil .....	81
Forbrukerinformasjon .....	88
Budskjema .....	89



# Velkommen inn!

I det dere trer over dørstokken forstår dere umiddelbart hvilket lyst og sjarmerende hjem dette er. Entréen har plass til alt av klær og sko. Her er det hyggelig å komme hjem! Fra entréen har man adkomst til en praktisk innvendig bod som i dag er innredet som kontor. Dette rommet kan enkelt innredes etter eget ønske og behov, alt ettersom hva som passer din livsstil best!







Lys og luftig åpen løsning



# Sosial stue

Den lyse og sosiale stuen blir fort dette hjemmets hjerte – med store vinduer som gir rikelig med naturlig lys. De lyse veggene skaper en moderne og tidløs følelse, og rommet gir deg muligheten til å innrede etter egne behov og preferanser. Her er det god plass til både sofagruppe, salongbord, spisebord og TV-møbel, og du kan nyte en rolig og innbydende atmosfære.







Bind sømløst sammen ute- og innerom ved å åpne døren ut til balkongen fra stuen.



# Sydøstvendt balkong

Fra stuen er det utgang til den herlige sydøstvendte balkongen! Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen, og gir et ekstra romslig og lysfullt område. Balkongen på 8,5 m<sup>2</sup>, gir mulighet for innredning med en koselig sittegruppe, og skaper et ekstra rom for avslapning året rundt.









# Spiseplassen

Leiligheten har en svært sosial, delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken, noe dere vil sette stor pris på! Med kort vei fra kjøkkenet til spiseplassen er det enkelt å servere alle dagens måltider. I denne boligen ligger alt til rette for rolige kvelder med film, eller større, sosiale sammenkomster.





# Lekkert kjøkken

Kjøkkenet er praktisk plassert i det ene hjørnet av oppholdsrommet. Innredningen ble oppgradert i 2022, og har hvite glatte fronter og laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap og flislagte vegger gir gode arbeidsforhold. Det er godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap som gjør det enkelt å holde orden.









# Innbydende soverom

Soverommet er stort og innbydende med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Langs den ene vegg er det etablert plassbygd garderobeløsning som gir plass til klær og sko. Her kan en god natts søvn nytes!





# Flislagt baderom

Stort flislagt bad bygget i 2009 hvor dere får alt dere trenger med praktisk dusj plass, servant med speilskap og lys, opplegg for vaskemaskin og wc. Dette er virkelig et herlig rom å starte dagen i!







Leiligheten er en del av et veldrevet sameie bestående av 144 seksjoner.









# 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**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 50 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 55 m<sup>2</sup>

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

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 50 m<sup>2</sup> Bad, Entré, Soverom, Stue/kjøkken, Bod

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Bod på balkong

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 m<sup>2</sup> Balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en bod på balkong på 2m<sup>2</sup>, samt en utvendig bod på 3,4m<sup>2</sup>.

Utvendig bod er merket med nr.59.

Bod arealer utgjør til sammen 5m<sup>2</sup> BRA-E.

Balkongen er målt til 8,5m<sup>2</sup> og er avrundet til 9m<sup>2</sup> i TBA.

Med leiligheten følger det også oppstillingsplass for bil merket med nr.59, det er montert elbil-lader på plassen.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

21911.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med gangstier, gress og beplantning.

### Beliggenhet

Åslandhellinga 3 ligger i nabolaget Bjørndal i bydelen Søndre Nordstrand. Området er perfekt for deg som ønsker et rolig bomiljø med nærhet til naturen, samtidig som du har enkel tilgang til byens fasiliteter. Området har lite gjennomgangstrafikk og en avslappet atmosfære, noe som gjør det til et godt sted å bo for både etablerere og de som ønsker en fredelig tilværelse med gode turmuligheter.

### Et veletablert område

Bjørndal er et nabolag med en god blanding av rekkehus, leiligheter og eneboliger. Området er veletablert og har kort vei til daglige nødvendigheter, treningsmuligheter og kollektivtransport. Her bor du i grønne omgivelser, men likevel med enkel tilgang til byen.

### Nærområdet og kollektivtilbud

Boligen har gode kollektivmuligheter, med bussforbindelser fra Bjørndal holdeplass, kun 2 minutters gange unna. Herfra går blant annet linje 71 og 77, som gir forbindelse til Hauketo stasjon, Mortensrud og videre til Oslo sentrum. For bilpendlere er det kort vei til E6, som gir enkel adkomst til både sentrum og øvrige deler av byen.

### Tjenester og fritidsmuligheter

For daglige innkjøp ligger Coop Extra Bjørndal og Rema 1000 Bjørndal en kort spasertur unna. For et større utvalg av butikker og servicetilbud er Holmlia Senter en kort kjøretur unna. Mortensrud Torg er også lett tilgjengelig med buss.

For den som liker friluftsliv, er det flotte turmuligheter i nærområdet, blant annet i Gjersrud-Stensrud-området og Østmarka. Grønmo Golfklubb ligger også en kort kjøretur unna, perfekt for deg som spiller golf eller ønsker å prøve en ny hobby. Treningsmuligheter finnes på Fresh Fitness Hauketo og Fitness24Seven Mortensrud, begge innen kollektiv rekkevidde.

### Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se [www.ruter.no](http://www.ruter.no).

### Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Blokken fremstår med yttervegger i panel konstruksjon.

Leilighetens etasjeskille i betong.

Yttertak i saltak konstruksjon tekket med takstein.

### Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer.

### Dører:

Entredør i laminert utforming med B-30/ 40db klassifisering.

Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

### Balkongdør

Balkongdør i treramme med 3-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.8,5m<sup>2</sup>.

Gulvet er belagt med trebrikker på støpt betongdekke, rekkverk fremstår med spiler i stål.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Glenn-Erik Larsen teknisk beskrivelse av eiendommen.

### Sammendrag selgers egenerklæring

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ladestolpe for elbil installert i 2024

### Standard

Tilbygg / modernisering

2020 Kjøkken Oppgradering av kjøkken med enkelte skap og nye fronter

### Entré:

I det dere trer over dørstokken forstår dere umiddelbart hvilket lyst og sjarmerende hjem dette er. Entréen har plass til alt av klær og sko. Her er det hyggelig å komme hjem!

### Innvendig bod/kontor:

Fra entréen har man adkomst til en praktisk innvendig bod som i dag er innredet som kontor. Dette rommet kan enkelt innredes etter eget ønske og behov, alt ettersom hva som passer din livsstil



best!

Stue:

Den lyse og sosiale stuen blir fort dette hjemmets hjerte – med store vinduer som gir rikelig med naturlig lys. De lyse veggene skaper en moderne og tidløs følelse, og rommet gir deg muligheten til å innrede etter egne behov og preferanser. Her er det god plass til både sofagruppe, salongbord, spisebord og TV-møbel, og du kan nyte en rolig og innbydende atmosfære.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til den herlige sydøstvendte balkongen!

Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen, og gir et ekstra romslig og lysfullt område.

Balkongen på 8,5 m<sup>2</sup>, gir mulighet for innredning med en koselig sittegruppe, og skaper et ekstra rom for avslapning året rundt.

Kjøkken:

Kjøkkenet er praktisk plassert i det ene hjørnet av oppholdsrommet. Innredningen ble oppgradert i 2022, og har hvite glatte fronter og laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap og flislagte vegger gir gode arbeidsforhold. Det er godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap som gjør det enkelt å holde orden.

Soverom:

Soverommet er stort og innbydende med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Langs den ene veggen er det etablert plassbygd garderobeløsning som gir plass til klær og sko. Her kan en god natts søvn nytes!

Bad:

Stort flislagt bad bygget i 2009 hvor dere får alt dere trenger med praktisk dusjplass, servant med speilskap og lys, opplegg for vaskemaskin og wc. Dette er virkelig et herlig rom å starte dagen i!

Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:

Laminat og fliser.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:

Malte flater av strie og mur.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis:

Malte flater i alle rom bestående av dekke.

Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,41m.

Annet:

Vannledninger:

Kjøkken:

Vanntilførsel med kobberrør.

Bad:

Det er åpne forkrommede vannrør til installasjonene.

Stoppekran:

Kraner er plassert i benkeskap på kjøkken, kraner er testet og fungerer tilfredsstillende.

Avløpsrør:

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:

Naturlig ventilasjon via spalter i yttervegg, samt mekanisk avtrekk fra ventilator på kjøkken og ventil på bad.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever

spesiell kompetanse og autorisasjon.

For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.

Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.

Avvik på årstall kan forekomme.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass, da isoleringsevne i glass vil reduseres med årene.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Vinduer fungerer tilfredsstillende.

Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkongdør

Balkongdør i treramme med 3-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører.

Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.

Normal funksjon på dørene, noe justering

på dører kan forekomme.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass, da isoleringsevne i glass vil reduseres med årene.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Balkongdør fungerer tilfredsstillende.

Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.8,5m<sup>2</sup>.

Gulvet er belagt med trebrikker på støpt betongdekke,

rekkverk fremstår med spiler i stål.

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk er målt til 0,96m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m.

Der høydeforskjellen er mer

enn 10,0 m over terreng,

skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens

forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater:

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:

Laminat og fliser.



Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av strie og mur.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke. Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,41m.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er observert noe buler i strie, samt avskalling i laminat.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Ut i fra observert slitasje, bør oppgradering av enkelte flater påberegnes.

Unnlatt oppgradering av overflater, vil forringe levetid på konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Det er ikke fremlagt opplysninger om radonmåling, av leilighet eller i bygget generelt.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt opplysninger om radonmålinger fra eier/styret, heller ikke andre tiltak mot radon.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Det må foreligge en rapport med moderate resultater, om det skal gis TG1 for radon i tilstandsrapporten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med: profilerte dørblader i malt utførelse. Dørblader, dørvidere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

BAD:

Overflater vegger og himling Takflate er belagt med malte flater, veggflater er belagt med fliser.

LEILIGHET > BAD

Vurdering av avvik:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Det er observert enkelte riss i fuger.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Fuger bør skiftes ut.

Konstruksjoner fungere med dagens løsning.

Det er målt på vegger med Protymeter fuktmåler, ingen unormale verdier er registrert.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater Gulv

Gulvet på bad er belagt med fliser og underliggende gulvvarme

LEILIGHET > BAD

Vurdering av avvik:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist sprekker i fliser.

Gulvet er konstruert slik at sluket ligger høyere enn terskel mot entre.

Det er observert større sprekkdannelse i oppforet konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Gulvkonstruksjon i rommet bør bygges om, for å ivareta fallforhold, samt oppgradere sprekkdannelser

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast er plassert i dusjssonen.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn

overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales

derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom

dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever

spesielt utstyr og kompetanse.

Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

LEILIGHET > BAD

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

membranløsningen.

Det er smurt tettningsmasse ned mot sluk, klemring i sluk er ikke synlig pga. tettningsmassen.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Oppgradering av membran/tetting rundt avløpsrør bør påberegnes.

Utetthet rundt avløpsrør kan føre til lekkasje.

Sluk med membran fremstår med normal funksjonalitet.

Ut i fra utforming på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntrengning i eldre konstruksjoner.

Vanninntrengning i konstruksjoner

vil kunne påføre større skader.

Ventilasjon

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med:

Mekanisk avtrekk fra ventil, det mangler spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir

eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men

ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Kapasitet og mengde

luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

LEILIGHET > BAD

Vurdering av avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved



dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea

fremstår med glatte fronter.

Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.

Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk.

Innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Kjøkken ble oppgradert i 2022 med nye fronter og benkeplate med planlimt kum.

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Benkeskap er av eldre type og er noe oppsvullet i bunnplate.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Det er kun skjønnsmessig slitasje, ingen grunn for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vannledninger:

Kjøkken:

Vanntilførsel med kobberrør.

Bad:

Det er åpne forkrommede vannrør til installasjonene.

Stoppekran:

Kraner er plassert i benkeskap på kjøkken, kraner er testet og fungerer tilfredstillende.

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

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

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på vannrør, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Eldre vanntilførsel bør vurderes av en fagmann, da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør.

Vannrør fungerer tilfredstillende med dagens løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120L, er plassert i hjørneskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år  
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg som

er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold har fått TG3.

**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.

- Alle hvitevarer medfølger.

- Boligen blir ikke ytterligere vasket ut før overtagelse.

**Hvitevarer**

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

**TV/Internett/Bredbånd**

GlobalConnect for leveranse av fiberbasert bredbånd. GlobalConnect samarbeider med RiksTV om leveranse av tv tjenester. GlobalConnect vil investere 1,3 millioner kr i å oppgradere sameiets teleinfrastruktur til en fiberbasert internettlinje. Beboere vil få tilgang til 1000 Mbps internettlinje samt grunnpakke TV med 16 faste og 6 valgfrie TV-kanaler betalt over felleskostnadene.

**Parkering**

Parkeringsplassene er seksjonerte tilleggsdeler og medfølger seksjonene ved salg (se vedtekter punkt 18).

**Forsikringsselskap**

Tryg Forsikring

**Polisenummer**

6686559

**Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Boligen blir ikke vasket ut ytterligere etter visning.

## Energi

**Oppvarming**

Oppvarming i leiligheten ved frittstående ovner. Det er etablert gulvvarme på badet.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

**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.



## Økonomi

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

Kr 3 500 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 721 609

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 886 437

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for

eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### 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

### Eierbrøk

50/9518

### Felleskostnader inkluderer

Forretningsfører, felles forsikring, kommunale avgifter, bredbånd, drift og vedlikehold,

Felleskostnader kr 1.876,- pr. md.

Kabel-TV kr 348,- pr. md.

Parkering kr 35,- pr. md.

Korridorvask kr 204,- pr. md.

Kapitalkostnader kr 219,- pr. md.

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 2.682,- pr. md.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 2682

### Andel Fellesgjeld

Kr 38 535

### Fellesgjeld pr. dato

01.02.2025

## Sameiet

### Sameienavn

Åslandrabben Boligsameie

### Organisasjonsnummer

984713029

### Om sameiet

Sameiet består av 144 seksjoner. Åslandrabben Boligameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984713029, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 176, 29.

Styret har telefon 99 51 93 12 som skal benyttes ved hastehenvendelser som følge av fare for skade på personell eller materiell og eiendom. Styrets e-post er [aslandrabben@styrerommet.no](mailto:aslandrabben@styrerommet.no) Det oppfordres til at det sendes e-post, slik at styret kan behandle henvendelsen/saken raskt, effektivt på grunnlag av opplysninger som er sendt inn skriftlig.

Boligselskapets hjemmeside: [home.solibo.no/hp/aslandrabben/](http://home.solibo.no/hp/aslandrabben/)  
Kontaktskjema til styret: [home.solibo.no/hp/aslandrabben/kontakt](http://home.solibo.no/hp/aslandrabben/kontakt)

Forretningsførsel:  
Forretningsførselen utføres av Solibo.

Serviceavtale VVS:  
Styret har inngått avtale med VVS Gruppen AS for leveranse av rørleggertjenester til sameiet. VVS gruppen vil kunne tilby rabatterte

priser og kortere ventetid også for tjenester bestilt av seksjonseierne til sine leiligheter. Styret vil kunne innhente rådgivning fra rørleggermester og få utrykningsstøtte ved lekkasjer på kortere tid.

Felles atkomstvei:  
Styret har arbeidet for å få gjenetablert godt samarbeid med Furumoen 1 om brøyting av felles atkomstvei mellom sameiene, og veien vil igjen bli rutinemessig måkt og vedlikeholdt. Felles atkomstvei skal lappes for hull i løpet av juni og styret til begge sameiene er enige om reasfaltering av hele veien neste gang veien skal utbedres.

Skilt:  
Alle beboere skal ha trykte navneskilt på postkassene. Dette kan bestilles hos f. eks. Skiltservice v/epost: [trond@skiltservice.com](mailto:trond@skiltservice.com) eller andre.

Vedtatt på årsmøtet i 2024:  
5. Vedtektsendring pkt. 10  
Forslag til vedtak:  
Setningen under punkt 10 i sameiets vedtekter "Styret velges blant seksjonseiere som bor i sameiet" fjernes, og erstattes med setningen "Bare myndige personer kan være styremedlemmer"  
Forslaget ble vedtatt

### Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos Banken  
Lånenummer: 9820.75.21264  
Nominell rente (flyt): 7,30 %  
Innfrielsesår: 2041  
Lånetype: Annuitet



Antall terminer pr år: 12  
Saldo pr 01.02.25: kr 7 335 481  
Andel av saldo: kr 38 535

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjelden.

#### 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

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

#### Vedtekter/husordensregler

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

#### Dyrehold

Fra husordensreglene:  
Dyr som er til ulempe for andre beboere, må ikke holdes i leilighetene. Hund skal holde i bånd på sameiets eiendom.  
Lufting av hunden og /eller katt, skal skje under kontroll utenfor fellesarealene.  
Ekskrementer må fjernes.  
Barn alene må ikke gis ansvar for dyr.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**  
Solibo AS

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 176, bruksnummer 29, seksjonsnummer 59 i Oslo kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/176/29/59:

27.12.1990 - Dokumentnr: 78576 - Erklæring/avtale Eierne av fremtidig utskilte parseller av d.e. gis rett til

å føre vann- og avløpsledninger med nødvendige kummer gjennom hverandres parseller, m.v. Erkl. kan ikke avlyses

uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1991 - Dokumentnr: 29126 - Erklæring/avtale Best. vedr. nettstasjon. Rett for OL til å legge ledn. m.v. over d.e.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.1991 - Dokumentnr: 35258 - Erklæring/avtale Rett for Oslo Kommune til å ha liggende hovedledninger for vann- og avløp med kummer på eiendommen.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2000 - Dokumentnr: 63409 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:4  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:5  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:6  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:7  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:8  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:9  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:10  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:11  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:12  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:13  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:14  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:15  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:16  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:17  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:18  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:19  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:20  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:21  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:22  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:23  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:24  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:25  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:26  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:27  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:28  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:29  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan og bygn. etaten  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2000 - Dokumentnr: 63409 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:4  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:5  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:6  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:7  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:8  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:9  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:10  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:11  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:12  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan og bygn. etaten  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2025 - Dokumentnr: 213761 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners AS  
Org.nr: 987 883 944  
Elektronisk innsendt

15.11.1991 - Dokumentnr: 61272 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 59  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 50/9518  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 144 SEKSJONER

10.11.1997 - Dokumentnr: 69810 - Bestemmelse om vannledn.  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:115

03.12.1999 - Dokumentnr: 70779 - Bestemmelse om vannledn.  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:115



27.10.2000 - Dokumentnr: 63409 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:11  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:12  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:13  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:14  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:15  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:16  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:17  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:18  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:19  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:20  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:21  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:22  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:23  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:24  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:25  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:26  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:27  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:28  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:29  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:11  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:12  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, Plan og bygningssetaten  
Gjelder denne registerenheten med flere

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest datert den 29.06.1994

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

29.06.1994.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Området er regulert til "byggeområde for boliger, maks BRA=30 000m<sup>2</sup>", etter bestemmelser i S-3209, med vedtektsdato 28.11.90. se reg.best.

#### **Adgang til utleie**

Fra vedtektene:

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i punkt 3 2. ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon.

#### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens

grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

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

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

### **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.

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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 500 000 (Prisantydning)

38 535 (Andel av fellesgjeld)

3 538 535 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

88 450 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

89 800 (Omkostninger totalt)

100 700 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

103 500 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 628 335 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 639 235 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 642 035 (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 89 800

#### **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.

Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **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 dekningssalg 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. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:  
3 000 Garantipremie/inneståelse  
2 490 Kommunale opplysninger  
19 990 Markedspakke  
7 990 Oppgjørshonorar



# Tilstandsrapport

Åslandhellinga 3, 1274 OSLO

OSLO kommune

# gnr. 176, bnr. 29, snr. 59

2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
 24 900 Tilretteleggingsgebyr  
 3 490 Visninger per stk.  
 6 570 Eierskiftegebyr  
 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
 5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 113 350

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900 for utført arbeid.

## Oppdragsansvarlig

Nina Friis Stensland  
 Partner/Eiendomsmegler  
 nina.friis.stensland@aktiv.no  
 Tlf: 980 84 142

Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate 2  
 0568 OSLO  
 Tlf: 228 71 190

## Salgsoppgavedato

06.03.2025

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m<sup>2</sup> BRA-i: 50 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.03.2025

Rapportdato: 10.03.2025

Oppdragsnr.: 11838-25052

Referansenummer: GL3352

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

### Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen  
Uavhengig Takstingeniør  
glenn@takstpartner.no  
905 31 615



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 straffansvar.



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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



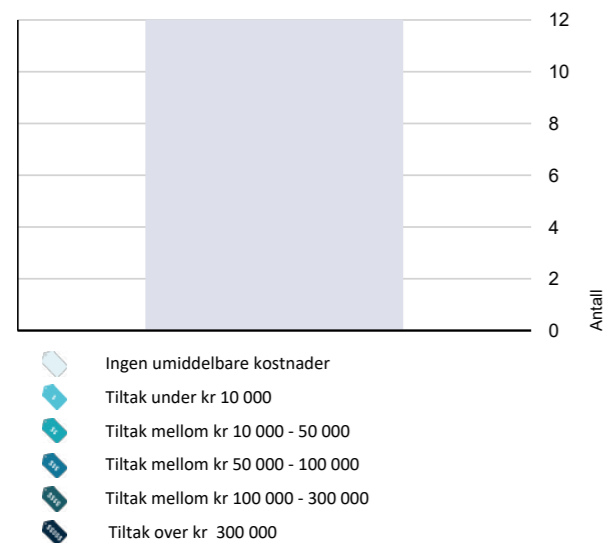
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Åslandhellinga 3. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med kun takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protometer MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

Kjøkken > Leilighet > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår  
1994

### Tilbygg / modernisering

2020	Kjøkken	Oppgradering av kjøkken med enkelte skap og nye fronter
------	---------	---

## UTVENDIG

### TG 1U Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i panel konstruksjon. Leilighetens etasjeskille i betong. Yttertak i saltak konstruksjon teknet med takstein.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

### TG 2 Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass, da isoleringsevne i glass vil reduseres med årene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer fungerer tilfredsstillende. Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Dører

Entrédør i laminert utforming med B-30/ 40db klassifisering. Entrédør fremstår med normal funksjonalitet.

### TG 2 Balkongdør

Balkongdør i treramme med 3-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass, da isoleringsevne i glass vil reduseres med årene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdør fungerer tilfredsstillende. Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.8,5m<sup>2</sup>. Gulvet er belagt med trebrikker på støpt betongdekke, rekkverk fremstår med spiler i stål.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk er målt til 0,96m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m. Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

# Tilstandsrapport

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Laminat og fliser. Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av strie og mur. Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke. Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,41m.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe buler i strie, samt avskalling i laminat.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut i fra observert slitasje, bør oppgradering av enkelte flater påberegnes. Unnlatt oppgradering av overflater, vil forringe levetid på konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann. Det er registrert 13mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue. Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

### TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt opplysninger om radonmåling, av leilighet eller i bygget generelt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt opplysninger om radonmålinger fra eier/styret, heller ikke andre tiltak mot radon.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foreligge en rapport med moderate resultater, om det skal gis TG1 for radon i tilstandsrapporten.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med: profilerte dørblander i malt utførelse. Dørblander, dørridere og karm, fremstår med normal funksjonalitet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terskel i dør mot stue har større glippe mot karm, det er observert større slitasje på flere terskler.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av karm til dør mot stue bør påberegnes. Oppgradering av terskler bør påberegnes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

## VÅTROM

### LEILIGHET > BAD

#### Generell

Badet er bygget i 2009 i følge opplysninger fra tidligere salg. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av konstruksjoner.

Årstall: 2009 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### LEILIGHET > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte flater, veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2009 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Det er observert enkelte riss i fuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Fuger bør skiftes ut.



## Tilstandsrapport

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning.  
Det er målt på vegger med Protymeter fuktmåler, ingen unormale verdier er registrert.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntrenging i eldre konstruksjoner.

Fuktinntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### LEILIGHET > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet på bad er belagt med fliser og underliggende gulvvarme

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Gulvet er konstruert slik at sluket ligger høyere enn terskel mot entre.  
Det er observert større sprekke dannelse i oppforet konstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvkonstruksjon i rommet bør bygges om, for å ivareta fallforhold, samt oppgradere sprekke dannelser

### LEILIGHET > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast er plassert i dusjsonen.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.  
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.  
Rørnettet innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er smurt tettningsmasse ned mot sluk, klemring i sluk er ikke synlig pga. tettningsmassen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgradering av membran/tetting rundt avløpsrør bør påregnes.  
Utetthet rundt avløpsrør kan føre til lekkasje.

Sluk med membran fremstår med normal funksjonalitet.

Ut i fra utforming på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntrenging i eldre konstruksjoner.

Vanninntrenging i konstruksjoner vil kunne påføre større skader.



Plastsluk plassert i dusjnise

### LEILIGHET > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Dusjplass med tilhørende garnityr, servant, speilskap med lys over, opplegg for vaskemaskin og wc.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### LEILIGHET > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med: Mekanisk avtrekk fra ventil, det mangler spalte under dørbblad for tiluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### LEILIGHET > BAD

## Tilstandsrapport

#### TG 1U Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjssone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området

### KJØKKEN

#### LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk.

Innredning fremstår med normal funksjonalitet. Kjøkken ble oppgradert i 2022 med nye fronter og benkeplate med planlimt kum.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeskap er av eldre type og er noe oppsvellet i bunnplate.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er kun skjønnsmessig slitasje, ingen grunn for tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Kjøkken:  
Vanntilførsel med kobberør.

#### Bad:

Det er åpne forkrommede vannrør til installasjonene.

#### Stoppekran:

Kraner er plassert i benkeskap på kjøkken, kraner er testet og fungerer tilfredsstillende.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på vannrør, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vanntilførsel bør vurderes av en fagmann, da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør. Vannrør fungerer tilfredsstillende med dagens løsning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Rørapplegg i kjøkkenbenk

#### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

#### TG 1 Ventilasjon



## Tilstandsrapport

Ventilasjon i boligen fremstår med:  
Naturlig ventilasjon via spalter i yttervegg,  
samt mekanisk avtrekk fra ventilator  
på kjøkken og ventil på bad.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.  
Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

### TG 11 Varmesentral

Oppvarming i leiligheten ved frittstående ovner.  
Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befarings, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 120L,  
er plassert i hjørneskap på kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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.  
**Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Dagens eier kan ikke svare for arbeid som er utført for tidligere eier. Det er ikke utført arbeid på el-anlegget i dagens eier eiertid.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Badet ble oppusset i 2009, det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent Det er ikke fremkommet opplysninger av eier, om funksjonssvikt på sikringer.**

## Tilstandsrapport

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

#### Generelt om anlegget

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

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

#### Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.**

**TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.**

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sikringsskap plassert i felles oppgang.



Kursoversikt i sikringsskap

### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

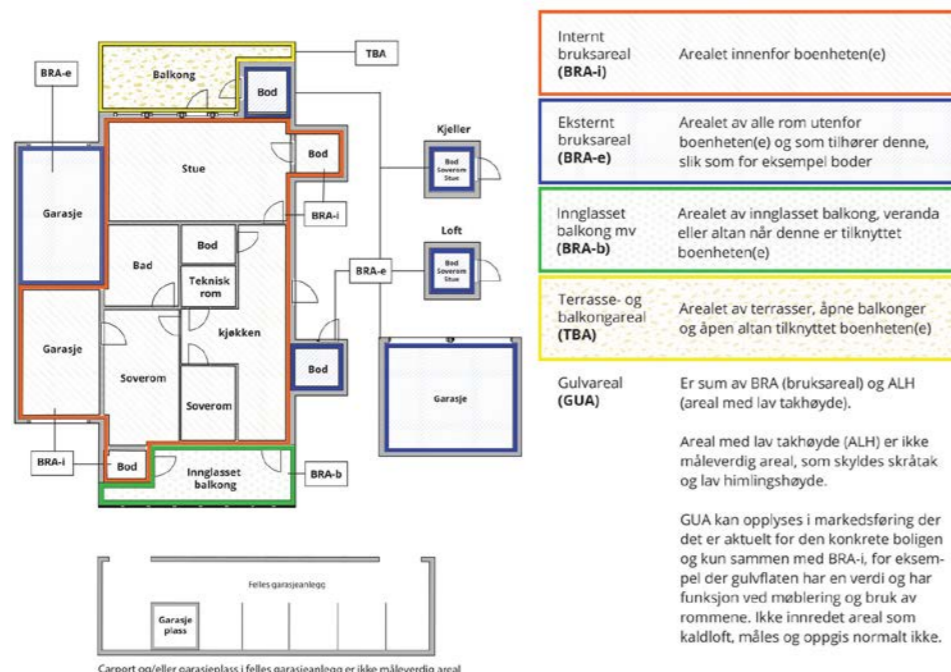
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## 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 branncelleinddeling

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

## Boligbygg med flere boenheter

### 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)		
Leilighet	50			50	9
Utvendig bod		3		3	
Bod på balkong		2		2	
<b>SUM</b>	<b>50</b>	<b>5</b>			<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>55</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Bad, Entré, Soverom, Stue/kjøkken, Bod		
Utvendig bod		Bod	
Bod på balkong		Bod	

### Kommentar

Med boligen følger det en bod på balkong på 2m<sup>2</sup>, samt en utvendig bod på 3,4m<sup>2</sup>. Utvendig bod er merket med nr.59. Bod arealer utgjør til sammen 5m<sup>2</sup> BRA-E. Balkongen er målt til 8,5m<sup>2</sup> og er avrundet til 9m<sup>2</sup> i TBA. Med leiligheten følger det også oppstillingsplass for bil merket med nr.59, det er montert elbil-lader på plassen.

Disposisjonsrett på bod og oppstillingsplass er gitt av eier/revirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

### 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?

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)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	46	4

## Befarings - og eiendomsopplysninger

#### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør

#### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	176	29		59	21295 m <sup>2</sup>	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

**Adresse**  
Åslandhellinga 3

**Hjemmelshaver**  
Boulos Rafat

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Åslandrabben Boligsameie	50 / 9518	Solibo	984713029

#### Eiendomsopplysninger

##### Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 2.etasje, og fremstår med: laminat og fliser på gulv og malte veggflater.  
Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med glatte fronter.  
Adkomst til balkong med bod fra stue.  
Leiligheten disponerer en utvendig bod på fellesareal, samt en utvendig oppstillingsplass for bil.

Leiligheten fremstår med varierende bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.  
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.  
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.  
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.  
Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	02.03.2025		Gjennomgått	2	Nei
Årsmøte 2024	02.03.2025		Gjennomgått	28	Nei
HUSORDENSREGLER FOR ÅSLANDRABBen BOLIGSAMEIE	02.03.2025		Gjennomgått	3	Nei
Protokoll til årsmøte 2024 for Åslandrabben Sameie	02.03.2025		Gjennomgått	4	Nei
VEDTEKTER FOR ÅSLANDRABBen BOLIGSAMEIE	02.03.2025		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	02.03.2025		Gjennomgått	3	Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.03.2025	

## 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperring 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.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER



## Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor 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 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 godkjenning 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GL3352>

### 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

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006250027	
Selger 1 navn	
Rafat Boulos	
Gateadresse	
Åslandhellinga 3	
Poststed	Postnr
OSLO	1274
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	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RB

Document reference: 1006250027

- 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
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja



## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende 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
Rafat Boulos	f89a97c394d37754c143236 8f4cd3a2a962c63fd	01.03.2025 20:10:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1006250027

Document reference: 1006250027

- 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>



**Gabrielsen & Partners AS**  
E-post: teoline.jakobsen@aktiv.no

**Solibo AS**  
Dronning Eufemias Gate 16  
0191 Oslo  
NO 920 800 572 MVA  
meglerkontakt@solibo.no

**Boligopplysninger for boligselskap:**

**Åslandrabben Boligsameie**

**Megleropplysninger**

24.02.2025

Vi viser til forespørsel av 24.02.25

**Boligselskap:** Åslandrabben Boligsameie  
**Organisasjonsnr:** 984 713 029  
**Gnr./bnr:** 176 / 29  
**Eier(e):** Rafat Boulos

**Seksjons-/andelsnr:** 59  
**Adresse:** Åslandhellinga 3, 1274 Oslo

**Boligselskapets hjemmeside:** [home.solibo.no/hp/aslandrabben/](http://home.solibo.no/hp/aslandrabben/)  
**Kontakt skjema til styret:** [home.solibo.no/hp/aslandrabben/kontakt](http://home.solibo.no/hp/aslandrabben/kontakt)

**Dokument som medfølger Meglerpakken:**

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

**Opplysninger om boligselskapet:**

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Tryg Forsikring, avtalenr. 6686559
- **Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet
- **Parkering:** Parkeringsplassene er seksjonerte tilleggsdeler og medfølger seksjonene ved salg (se vedtekter punkt 18).

**Informasjon om lån pr. 01.02.25:**

Bank:	Obos Banken
Låne nummer:	9820.75.21264
Nominell rente (flyt):	7,30 %
Innfrielsesår:	2041
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.02.25:	kr 7 335 481
Andel av saldo:	kr 38 535
IN-ordning:	Nei

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Felleskostnader	kr 1.876,- pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 348,- pr. md.
Parkering	kr 35,- pr. md.
Korridorvask	kr 204,- pr. md.
Kapitalkostnader	kr 219,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 2.682,- pr. md.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024:**

Ikke opplyst av tidligere forr.fører.

**Opplysning om restanser**

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

**Melding fra megler ved salg**

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no  
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

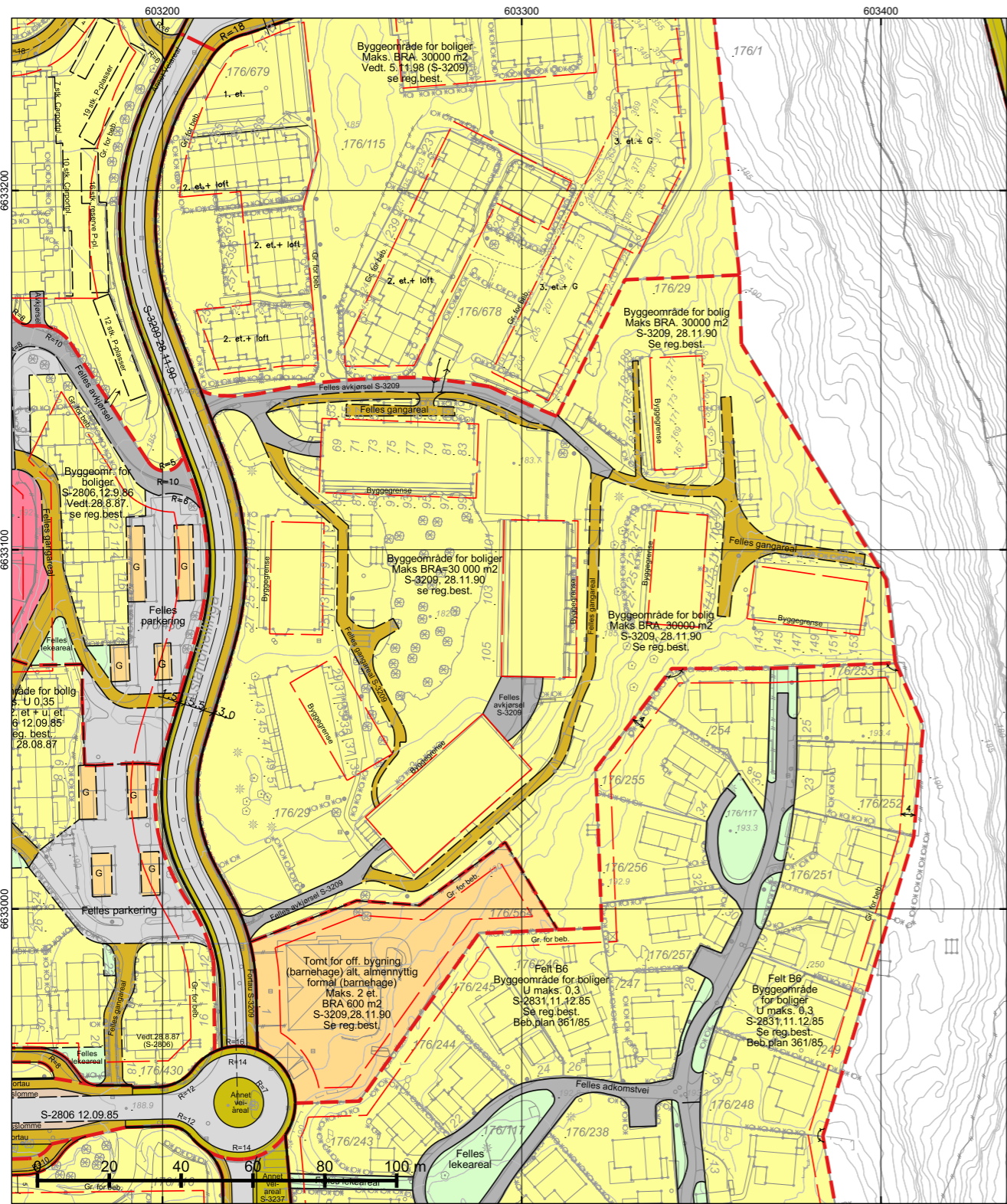
**Priser og gebyrer p.t.:**

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink. mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

**Med vennlig hilsen,**  
**Solibo AS**





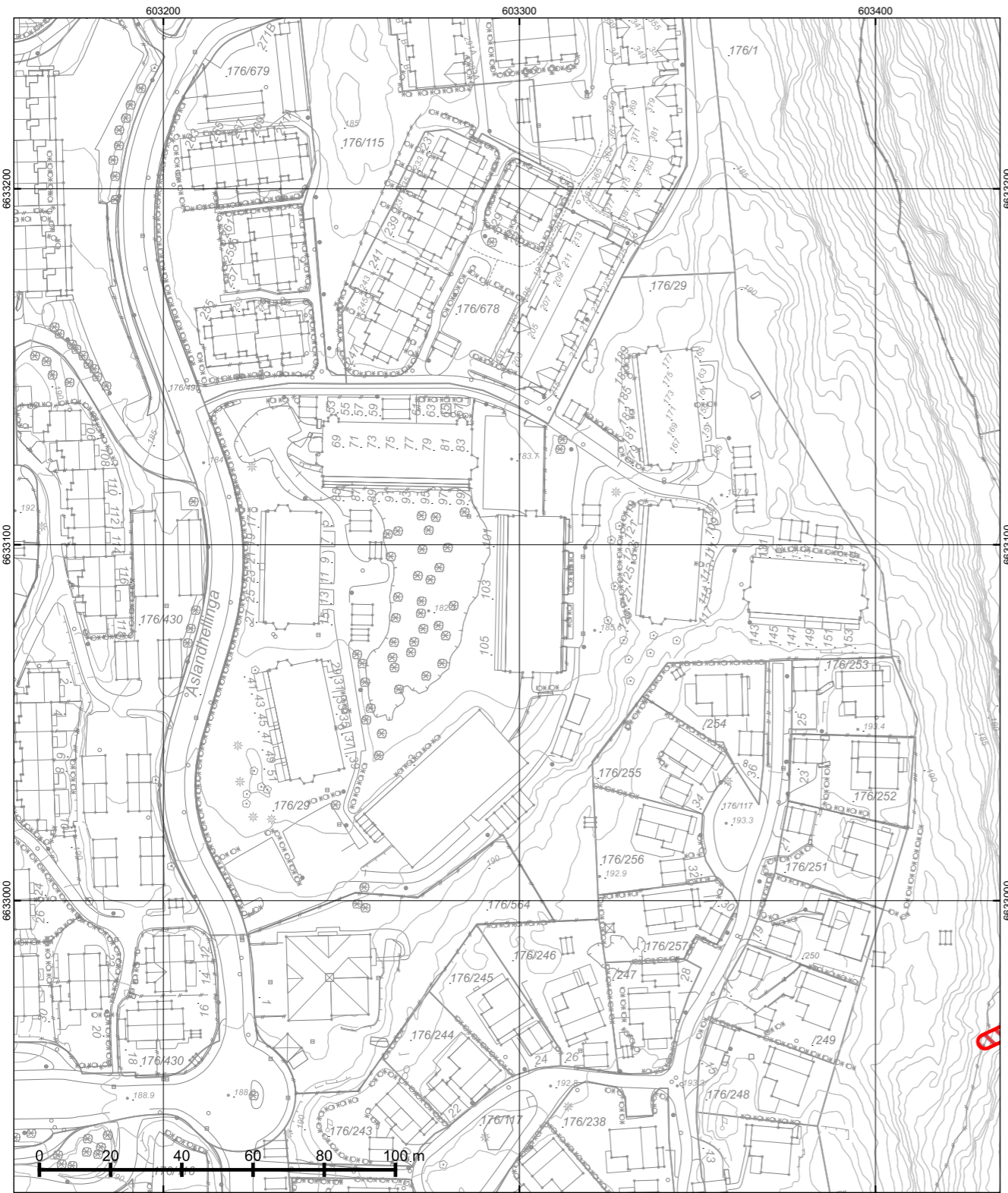
### TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
  - 71 - Felles parkering
  - 72 - Felles lekeareal
  - 73 - Felles gangareal
  - 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
  - 110 - Bolig m.tilh. anlegg
  - 149 - Offentlig/allmennyttig
  - 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
  - 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
  - 311 - Annet veiareal
  - 312 - Fortau
  - 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
  - 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 
- 70 - Felles avkjørsel
  - 311 - Annet veiareal
  - 312 - Fortau
  - 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
  - 913 - Formålgrensning
  - 930 - Reguleringslinje
  - 964 - Regulert u-gradgrens
  - Formålgrens
- 
- Plangrens (gammel lov)
  - Grense for bebyggelse
  - Byggegrense
  - Beregnet senterlinje veg
  - Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- 
- Inn-/utkjøring

\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydeferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <b>Oslo</b>	<b>Reguleringskart</b>	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.								
Dato: 24.02.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydeferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Se tegnforklaring på eget ark								
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">PlottID/Best.nr: 327308/ 86506146</td> <td style="width: 50%;">Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Adresse: ÅSLANDHELLINGA 3</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Gnr/Bnr: 176/29</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Kommentar:</td> </tr> </table>	PlottID/Best.nr: 327308/ 86506146	Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV	Adresse: ÅSLANDHELLINGA 3		Gnr/Bnr: 176/29		Kommentar:		
PlottID/Best.nr: 327308/ 86506146	Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV									
Adresse: ÅSLANDHELLINGA 3										
Gnr/Bnr: 176/29										
Kommentar:										



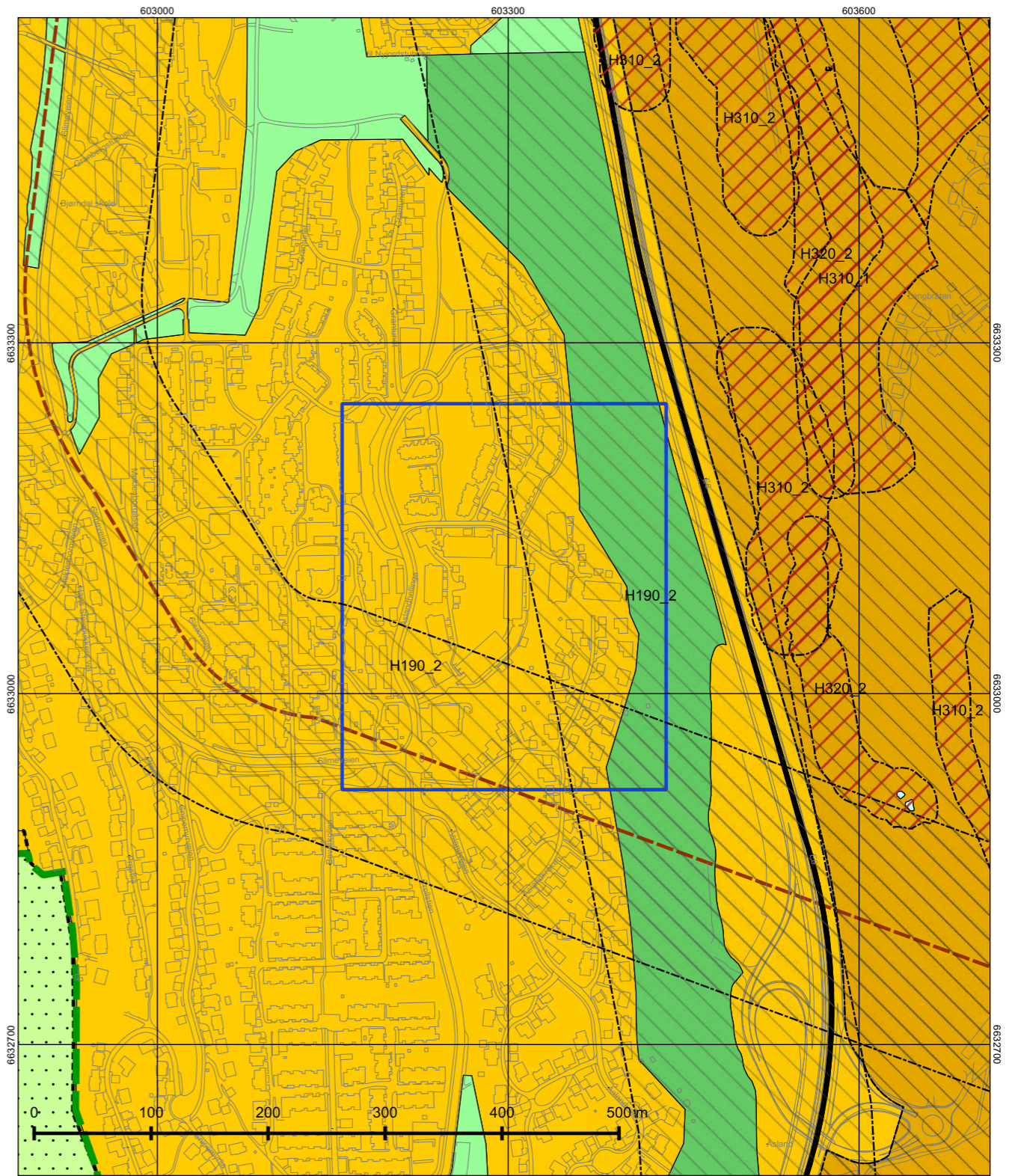


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo  
 Dato: 24.02.2025  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

Naturmangfold	
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 327308/ 86506146	Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV
Adresse: ÅSLANDHELLINGA 3	Kommentar:
Gnr/Bnr: 176/29	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo  
 Dato: 24.02.2025  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 327308/86506146  
 Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV

**Kommuneplanen 2015–2030**  
 Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262  
 Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>  
 Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.  
 Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.  
 Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

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

# Nabolagsprofil

Åslandhellinga 3 - Nabolaget Bjørndal - vurdert av 149 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Bjørndal	2 min
Linje 70N, 71, 77, 77X	0.2 km
Hauketo stasjon	8 min
Linje L2, L2x	4.9 km
Oslo S	18 min
Totalt 24 ulike linjer	14.2 km
Oslo Gardermoen	45 min

## Skoler

Bjørndal skole (1-7 kl.)	11 min
350 elever, 20 klasser	0.8 km
Seterbråten skole (1-7 kl.)	20 min
334 elever, 18 klasser	1.5 km
Klemetsrud skole (1-7 kl.)	5 min
168 elever, 12 klasser	2.9 km
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 kl.)	26 min
328 elever, 35 klasser	2 km
Bjørnholt videregående skole	26 min
900 elever	2 km
Lambertseter videregående skole	13 min
825 elever, 30 klasser	9 km

## Ladepunkt for el-bil

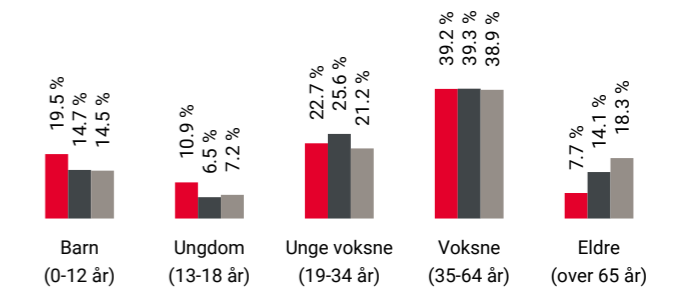
Åslandhellinga 273-449	4 min
Mina Beiteplukksvei 101 - 11777	23 min

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 81/100

Naboskapet  
Godt vennskap 70/100

Kvalitet på skolene  
Bra 66/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørndal	3 203	1 108
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager



Taranrød barnehage (0-5 år)	1 min
42 barn	0.1 km
Preståsen Kanvas-barnehage (0-5 år)	4 min
62 barn	0.3 km
Trollskogen barnehage Bjørndal (1-5 år)	7 min
72 barn	0.6 km

## Dagligvare


Coop Extra Bjørndal	12 min
PostNord	0.9 km
Rema 1000 Bjørndal	19 min
Post i butikk	1.5 km




## Primære transportmidler









-  1. Buss
-  2. Egen bil

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 92/100

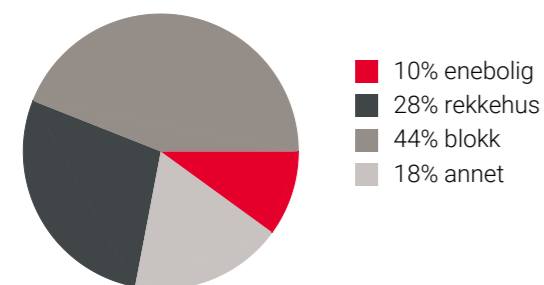
 **Støynivået**  
Lite støynivå 82/100

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 79/100

## Sport

-  Snipemyrveien balløkke 5 min   
Ballspill 0.4 km
-  Meklenbergåsen balløkke 9 min   
Ballspill 0.7 km
-  Fresh Fitness Hauketo 7 min 
-  Fitness24Seven Mortensrud Torg 8 min 

## Boligmasse



«Flott, rolig sted. Flotte turområder og god offentlig transport.»

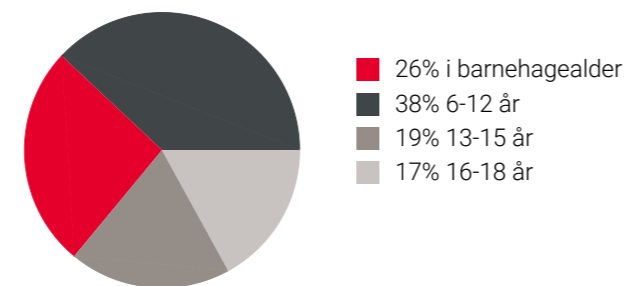
Sitat fra en lokalkjent



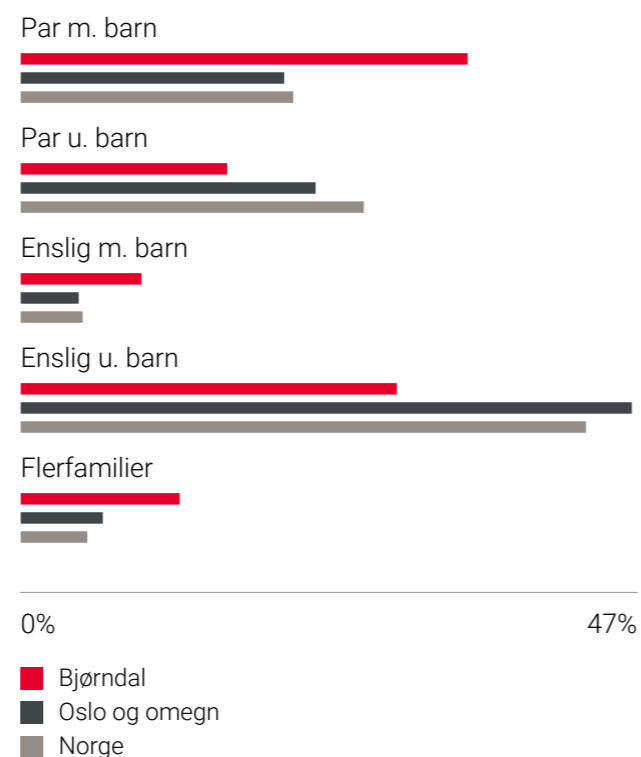
## Varer/Tjenester

-  Mortensrud Torg 7 min 
-  Bjørndal apotek 11 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

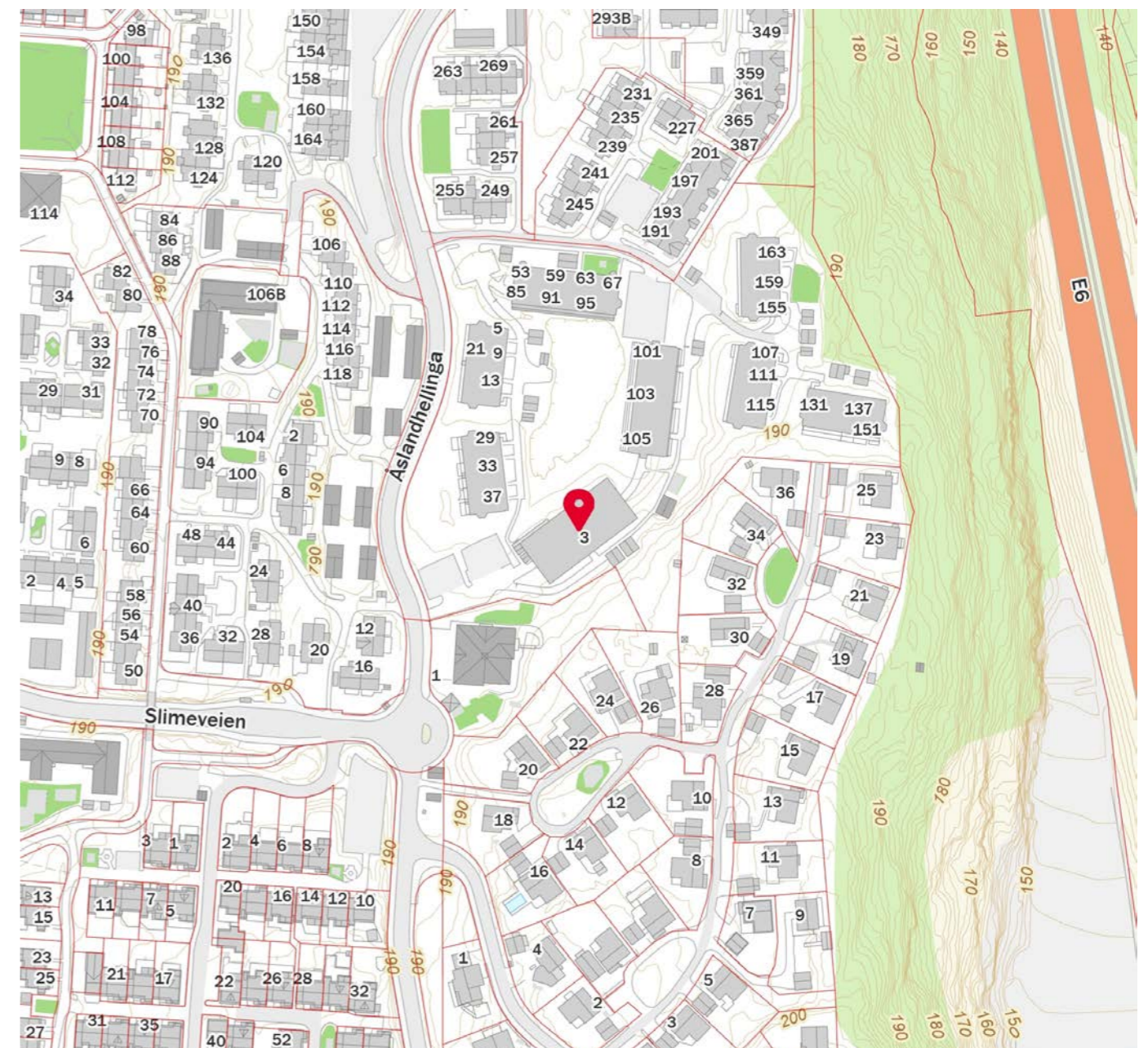
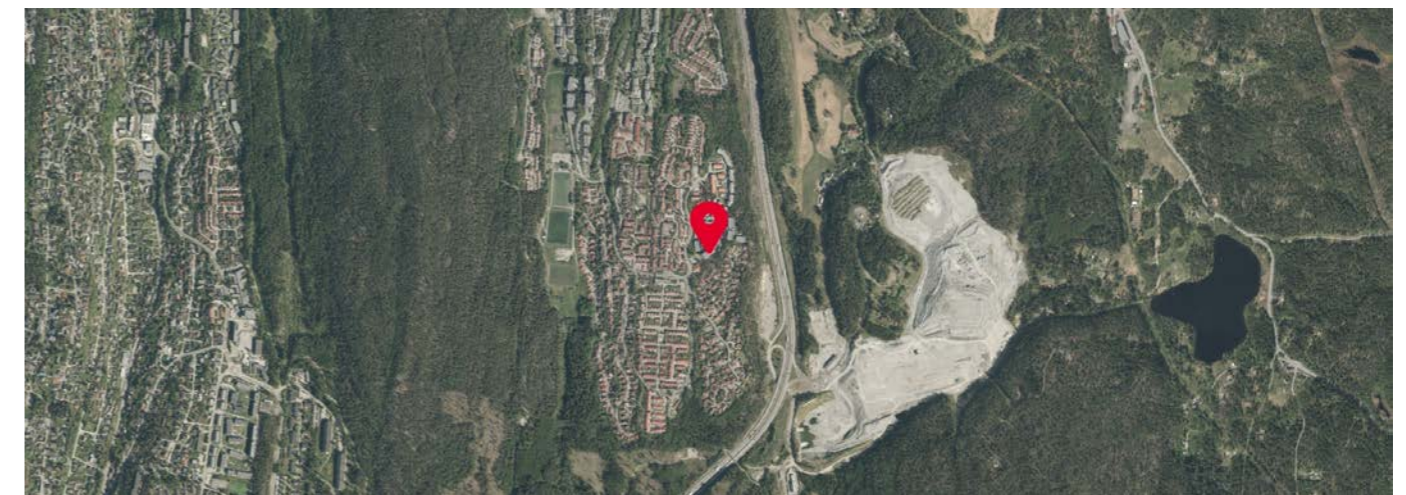


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%







## 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 eigeendom (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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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. Veggglamper, 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

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

  
Rett skal være rett. For alle.

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](http://help.no).

# 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.

  
Rett skal være rett. For alle.



## 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

- 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.

- 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.

## Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Åslandhellinga 3  
1274 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner  
**Saksbehandler:** Nina Friis Stensland

**Telefon:** 980 84 142  
**E-post:** nina.friis.stensland@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre