

**aktiv.**



Eiendomsmegler/ Daglig leder/ Partner/

## Marius Wang

**Mobil** 468 28 887

**E-post** mw@aktiv.no

### Aktiv Grefsen

Kjelsåsveien 18, 0488 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 400 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 98 476,-  
**Omkostn.:** Kr 9 602,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 508 078,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 899,-  
**Selger:** Daniel Ruben Pinchasik  
Gudny Willemse

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1949  
**BRA-i/BRA Total** 68/82 kvm  
**Tomtstr.:** 15642.4 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 79, bnr. 34  
**Andelsnr.:** 248  
**Oppdragsnr.:** 1015260002

# Moderne 3-roms topp og endeleilighet i grønne omgivelser- Balkong på 8 kvm - Bad 2021 - Garasje\*

Velkommen til Åsensvingen 4A. En gjennomgående lys 3-roms topp og endeleilighet. Fritt utsyn og ikke noe innsyn. Leiligheten har en effektiv planløsning, en stor solrik balkong og god oppbevaringsplass i 3 boder. Attraktiv beliggenhet på Grefsen, med kort vei til marka, Akerselva, Storo senter, butikker, kafeer og kollektivtransport.

Totalrehabilitert bad fra 2021

Nymalt 2025

Vinduer og balkongdør i 2023

Mulighet for parkering og garasjeplass\*

To kjellerboder og en loftsbod. Godt med lagring

Hyggelig, veldrevet borettslag

God vedlikeholdshistorikk både i brl og hos selger

Populær barnehage og flere lekeplasser i umiddelbar nærhet

Sykelbod i egen oppgang, fellesvaskeri

Peis i stue

Sentral beliggenhet nær marka, Storo senter og kollektivtransport



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	46
Egenerklæring .....	47
Nabolagsprofil .....	75
Budskjema .....	84

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 68 kvm

BRA - e: 14 kvm

BRA totalt: 82 kvm

TBA: 8 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Kjeller

BRA-e: 9 kvm Bod, bod 2

3. etasje

BRA-i: 68 kvm Entré, soverom, soverom 2, stue, bad, kjøkken

4. etasje

BRA-e: 5 kvm Loftsbod

### **TBA fordelt på etasje**

3. etasje

8 kvm Balkong

### **Fellesarealer og rettigheter til bruk**

Borettslaget har felles sykkelbod og fellesvaskeri.

I tillegg til stor loftsbod, stor kjellerbod og egen skibod, er det en stor felles sykkelbod nederst i trappeoppgangen. Det er også god plass til barnevogn under trappen. Selger har fått montert stikkontakt til ekstra fryser i egen bod.

Utekran vann på forsiden av bygget, til vanning av mini-hagene og evt. bilvask ++.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Bra-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger

Bra-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasjer eller boder.

### **Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

15642.4 kvm

**Tomtebeskrivelse**

15642,40 m<sup>2</sup>, eiet tomt. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer og diverse beplantning.

**Beliggenhet**

Boligen ligger i et meget attraktivt og veletablert boligområde på Grefsen med kort vei til t-bane, trikk, buss og flybuss. Storo kjøpesenter og nærbutikk i umiddelbar nærhet. Kort vei til Nydalen, Akerselva og Frysja med meget gode tur, bade- og friluftsmuligheter. Boligen er ideell for den som vil bo sentralt, samtidig som du bor hyggelig i småhus-området med marka i umiddelbar nærhet. Svært barnevennlig.

Ikke mange minutter unna leiligheten finner man Storo Storsenter, Oslo`s største kjøpesenter med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Like ved Storo Storsenter er Norges største og første IMAX-kino å finne. Kinoen stod klar i mars 2018 og huser hele 11 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk filmopplevelse. Torgbygget i Nydalen, et senter som åpnet i 2016 og har servicetilbud som vinmonopol, matvarebutikk, restauranter/cafeer, baker, apotek og blomsterbutikk.

St. Hanshaugen, Grünerløkka, Grønland og Oslo sentrum ligger i tillegg godt innen rekkevidde med alt det innebærer av fasiliteter og servicetilbud.

Det er kort vei til ypperlige tur- og treningsfasiliteter, med blant annet Maridalen som et naturlig valg dersom man ønsker rolige sykkelveier. Her har man også tilgang til et fantastisk utvalg av turstier, både til fots, på sykkel eller på ski. Kort vei også til Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter. Like i nærheten ligger også Grefsenkollen med muligheter for motbakketrening til fots eller på sykkel. På toppen kan man nyte den fantastiske utsikten over hele Oslo by evt. sammen med et godt måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres det også utekonserter i sommerhalvåret kalt "OVER OSLO" Svært populært. For den treningsglade har man også SATS i Nydalen og på Storo samt Evo, samtlige kun få minutter unna leiligheten.

Akerselva renner gjennom Nydalen og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen) og fiske. Følger du Akerselva som strekker seg mer enn 8 km fra Maridalsvannet i Maridalen og videre ned gjennom Nydalen forbi Lillo og til slutt ut ved Paulsenkaia i Bjørvika, kan du kombinere markatur eller bytur langs en elv med historisk "brus". Akerselva har mange historiske minner og følger du den hele veien vil du møte 20 fosser og hele 45 bruer og flere badeplasser.

Om man ikke ønsker en historisk elvevandring, anbefales allikevel at man følger turstiene langs med elva dersom formålet er en tur dypere inn i marka. Maridalsvannet

er i denne sammenheng det perfekte utgangspunkt i alle årstider for å utforske marka, enten til fots, på sykkel eller på ski.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp AKTIV visningskilt under visning

### **Bebyggelsen**

Det er blokkbebyggelse i området

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Det er mange flotte barnehager og skoler i området rundt Åsensvingen 4A:

- Nordre Åsen Kanvas-barnehage (1-6 år) 0.2 km
- Best barnehage (1-5 år) 0.4 km
- Bjerkealleen Kanvas-barnehage 0-5 år) 0.7 km

- Nordpolen skole (1-10 kl.) 1 km
- Disen skole (1-7 kl.) 1.1 km
- Sinsen skole (1-7 kl.)
- Morellbakken skole (8-10 kl.) 1.8 km
- Bentsebrua skole (8-10 kl.)

- Nydalen videregående skole 2 km
- Kuben viderergående skole 3 km

### **Skolekrets**

Åsensvingen 4A sokner til Disen barneskole og Morellbakken ungdomsskole.

### **Offentlig kommunikasjon**

Området har svært gode kollektivforbindelser med buss, trikk, T-bane, tog og flybuss. Innen 4-8 minutter gangvei er det både høyfrekvent t-bane (Sinsen/Storo), trikk (17/18), mange ulike busslinjer, tog og flybuss både fra Sinsenkrysset, Grefsen Stasjon og Nordre Åsens eget stopp. Både busser og tog går direkte til marka (Solemskogen, Grefsenkollen, Movatn, Snippen). Med T-banen er det kun 12 minutter til Jernbanetorget.

### **Bygningssakkyndig**

Matias Utnem

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

### **BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER**

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2022.

Vinduer med 3-lags glass er i tråd med moderne standard og gir gode isolasjonsegenskaper. Det er ikke registrert avvik basert på visuell inspeksjon.

Dører: Balkongdør med 3-lags isolerglass fra 2022. Inngangsdør med brann- og lydklassifisering samt kikkehull.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong med utgang fra stue. Rekkverk utført med stålplater, målt til ca. 90 cm høyde.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

Pipe og ildsted: Det er vedovn plassert i stue. Pipe er rehabilitert i 2018.

TG2

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverkshøyde på ca. 90 cm avviker fra dagens krav til sikkerhet, hvor høyde normalt skal være minimum 1,0–1,2 meter avhengig av høydeforhold.

Konsekvens/tiltak: Balkongrekkverket er målt og vurdert til å ha lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Rekkverket er imidlertid utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, og anses derfor å tilfredsstille kravene fra byggeår.

Overflater

Det er registrert knirk i gulv enkelte steder. Himling på soverom har registrerte skader.

Vegger fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

Konsekvens/tiltak: Overflater fremstår med varierende alder. Nye gulv har lang gjenværende levetid, mens øvrige overflater må vedlikeholdes og utbedres ved behov.

3.Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er registrert hul lyd ved banketest på enkelte fliser i dusjsonen, noe som kan indikere manglende vedheft mellom flis og underlag. Plassering av dør i våtsone medfører økt fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak: TG 2, jf. NS 3600, grunnet hulrom under fliser og fuktbelastning ved dør.

Forventet levetid for flislagte våtromsoverflater er ca. 20–30 år.

### 3.Etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Ventilasjonen i våtrommet er løst med naturlig avtrekk via kanal, mens tilluft skjer gjennom ventil i dør. Dette er en enkel ventilasjonsløsning der luftutskiftingen i stor grad er avhengig av naturlige trykkforskjeller og temperaturforskjeller.

Konsekvens/tiltak: På bakgrunn av dette vurderes forholdet til tilstandsgrad 2.

Konklusjonen er at våtrommet har ventilasjon, men løsningen er av enklere type og med begrenset kapasitet sammenlignet med mekanisk avtrekk.

I borettslaget er det ikke tillatt å montere vifte (hverken på kjøkken eller bad) som er tilkoblet innvendig ventilasjonssjakt.

### 3.Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er registrert generell bruksslitasje på overflater. Det er også registrert noe svelling i materialer, noe som kan indikere fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak: Forventet levetid for kjøkken er ca. 15–25 år, men skader kan medføre behov for tidligere utskifting.

### 3.Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

I borettslaget er det ikke tillatt å montere vifte (hverken på kjøkken eller bad) som er tilkoblet innvendig ventilasjonssjakt.

### Vannledninger

Eldre kobberrør må påregnes aldersrelatert slitasje. Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Konsekvens/tiltak: Røranlegget har varierende alder. Plast rør-i-rør system fra 2021 har lang forventet levetid (ca. 25–50 år), mens eldre kobberrør vurderes å være i midtre til sen fase av levetiden.

### Varmtvannstank

Berederen har passert halve forventede levetid, og det må påregnes økt risiko for svikt med økende alder. Lekkasjesikring bidrar til å redusere skadeomfang ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak: Berederen er fra 2009 og vurderes å være i siste halvdel av forventet levetid. Forventet levetid er ca. 15–20 år, og utskifting må påregnes innen overskuelig tid.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt 2018

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Vinderen Bygg Mesterbedrift

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering baderom (slått sammen bad og toalett).

Gulvvarme, nykoblet rør-i-rør vanntilførsel fra inntak på kjøkken. Tilhørende el-arbeider.

Alt dokumentert. Garantibevis på at våtrom er bygd opp iht. gjeldende våtromsnorm,

med bruk kun av godkjente produkter for våtrom og hvor utførende var godkjent

våtromsbedrift hos FFV. Vegger kledd med OSB-plater, deretter Tetti våtromsplater.

Sveisemembran på gulv, med oppbrett. Gulv støpt med fall mot sluk. Sanipex rør-i-rør

montert av godkjent rørleggerforetak.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

- Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Sveisemembran på gulv, med oppbrett. Gulv støpt med fall mot sluk.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

- Ja

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets

fellesarealer eller i andres enheter?

- Ja

Ikke i/rundt vår blokk. Det har vært utfordringer rundt noen av blokkene lenger borte, i Kjelsåsveien. Vi har aldri opplevd noen slike problemer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Ca. 2022. Anticimex eller liknende.

Beskrivelse av arbeidet: De få blokkene med utfordringer har vært fulgt opp av

skadedyrsbedrift. Ellers har borettslaget fjernet hekk rundt blokkene for å unngå

leveplass for skadedyr/røtteganger

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Vinderen Bygg Mesterbedrift og tilhørende autorisert rørlegger

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid knyttet til totalrenovering av badet, og under samme arbeid, også installasjon av WaterGuard på kjøkkenet samt noe oppgradering av avløpsrør under vasken på kjøkkenet og montering av ny kran med uttrekkbar dusj og vannsparing.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Selvaag Prosjekt (FAVN)

Beskrivelse av arbeidet: Vedlikeholds-/oppgraderingsprosjekt i regi av borettslaget knyttet til ventilasjon. Nye ventiler der hvor de har manglet og delvis modernisering av eksisterende ventiler. Ventilasjonsprosjektet følges mot sommeren opp med vask av fasade og balkonger, samt maling av malbare flater i farger som vedtas under kommende Generalforsamling.

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Oslo Murmesterbedrift (mener jeg å ha blitt fortalt)

Beskrivelse av arbeidet: Piperehabilitering i regi borettslaget. Peis i leiligheten er antakeligvis ny ifm. denne rehabiliteringen (forrige beboer, 2018).

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- Ja

Tilsyn fra det lokale EL-tilsynet i 2019. Alle anmerkninger som stammet fra forrige eier, ble utbedret av autorisert elektriker Fixel AS. I tillegg ble det gjort en rekke oppgraderinger, som helt ny innmat i sikringsskap. Fixel AS dokumenterte utbedringene ovenfor EL-tilsynet og saken ble avsluttet uten avvik eller mangler. ELtilsynet kom på ny stikkprøvekontroll i 2020, der var alt i orden. Dette er også dagens status på MinSide hos Elvia. Alle arbeider, også en rekke andre oppgraderinger etter dette, er utført av autoriserte elektrikerfirmaer med tilhørende dokumentasjon. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Fixel AS

Beskrivelse av arbeidet: Både utbedringer av pålegg fra tilsynet, og oppgraderinger som var hensiktsmessig å ta i samme slengen: - Bytte av stort sett hele innmat i sikringssskap - Forskriftsmessig oppkobling av alt - Forskriftsmessig utbedring av ledningsopplegg i himling i stuen - Omtrekking av ledninger til alle stikkontakter i stue - Nytt stikkontakt i stue - Etablering av jording i stuen og nødvendige steder på kjøkkenet  
Elektriker innmeldte utbedringene og dokumentasjon til EL-tilsynet, som dermed kvitterte ut og friskmeldte tilsynssaken.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Eltilsynet fra Elvia

Beskrivelse av arbeidet: Stikkprøvekontroll 2020. Uten anmerkninger eller avvik.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Vinderen Bygg Mesterbedrift og elektriker Altar Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: All el-arbeid ifm. totalrenovering bad (gulvvarme, lys, stikkontakter, kurser). Samtidig ny kurs/stikk til stekeovn.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Moderne Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppkobling av smartenheter i stuen (himling) og soverom 1 (downlightkasse). Dette tillot å bytte ut eksisterende lyspærer med LED og ga smartstyringsmuligheter som nåværende eier har programmert i app.

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Moderne Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: VVB direkte koblet mot strømmettet via highduty relais med smartstyringsmuligheter.

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Moderne Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Etablering av ny stikk i kjellerbod, til fryser og evt. belysning

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- Ja

Enkelte utfordringer knyttet til el-anlegget (som vi fikk utbedret), det tidligere

baderommet (nå totalrenovert) og litt småtteri ble en klagesak som vi stort sett vant hos Finansklagenemnda og i forlik med megler. Skyldtes at noen kjente feil/mangler ikke var oppgitt i selgers egenerklæring som vi mottok, var kjent og ble rettet i en ny egenerklæring, men som aldri vi fikk av salgsmegler.

Alle utfordringer er utbedret og satt i enda bedre stand etter store oppgraderinger av EL-anlegget i vår eiertid, nye vinduer og balkongdør i regi av borettslaget, og totalreovering av badet, slik at ingenting av dette er relevant lenger for neste eier.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- Ja

Ikke for øyeblikket. Borettslagets arbeid/oppgraderinger hittil skal være inkludert i felleskostnadene på nåværende nivå.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Proff Entreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av 1 silikonfug på badet.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Tilsyn fra Brannvesenet

Beskrivelse av arbeidet: Godkjent, ingen avvik eller anmerkninger. Dokumentert.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Spilevegg mot baderom/inngangsdør

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Nye laminatgulv og lister, bygget opp med 6mm ProPlate isolasjonsplater og fuktsperre.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider

### **Standard**

Entré

Romslig entré med god plass til kommode og oppheng av yttertøy. I tillegg er det et praktisk innredet kott med oppheng og hattehylle. Nymalte overflater og laminatfliser

på gulvet. Flere smartstyringsmuligheter på lys og varme. Porttelefon. Spiler på vegg gjør rommet lunere.

#### Stue:

En lys og pen stue med gode vindusflater og utgang til balkong. Stuen har god plass til sittegruppe og spisebord. EL-oppgraderinger med flere smartstyringsmuligheter, samt smartstyrbar ambient belysning over innfelt himling. Alle leiligheter i BRL har hatt tilsyn fra brannvesenet i desember 2024. Selger fikk en tilsynsrapport uten avvik eller anmerkninger. Mulighet for innglasset balkong. Stuen har rentbrennende vedovn/peis. Peisen er meget energieffektiv. Pipen ble sist rehabilitert i 2018. I løpet av sommeren vil alle balkongene i regi styret bli malt, byggene vil bli vasket og malbare flater vil få ny fresh maling.

#### Kjøkken:

IKEA-kjøkken fra 2009 med hvite fronter. Det er rikelig med skap og benkeplass. Praktisk barløsning for morgenkaffen eller en rask frokost. Det er integrert oppvaskmaskin, mikro og komfyr med koketopp. Nisje til kjøleskap. Hvitevarene medfølger. Ny induksjonskoketopp (2022), ny oppvaskmaskin (2021), ny stekeovn (2021). Noe slitasje på fronter. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i kjøkkeninnredningen. Berederen er fra 2009, i 2022 koblet direkte til strømmettet av elektriker, med smartstyringsmuligheter.

#### Bad fra 2021

Pent flislagt bad med varme i gulv og downlights i himling. Badet ble totalrehabilitert i 2021. Badet er utstyrt med dusjhjørne, vegghengt toalett og servantinnredning. Sluk i plast og skjult membran. Naturlig ventilasjon via kanal og tilluft via ventil i dør. Opplegg for vaskemaskin, eget kurs (og stikk) for evt. tørketrommel på topp.

#### Hovedsoverom og soverom 2

Det er to gode soverom som ligger i hver sin ende av leiligheten. Hovedværelset har god plass til en dobbeltseng og oppbevaring. Det er en takhøy skyvedørsgarderobe med innredning som følger med.

Soverom 2 er i dag vist som barneværelse og har også rom for en dobbeltseng. Det er også perfekt som gjesterom eller kontor.

#### **En prat med selger:**

Vi har stortrivdes i borettslaget i nesten 8 år, men flytter nå for å samle familieflokken. Det har vært mye å sette pris på, både synlig og «usynlig». Da vi flyttet inn falt vi for det grønne og romslige. Slik bygges det ikke lenger. Det er ingen gjenboere, god luft mellom blokkene, samtidig som det har vært fellesskap og samhold i borettslaget med både gamle og unge. Leiligheten disponerer svært mye bodplass, med stor loftsbod, stor kjellerbod og egen ski-/vedbod. I tillegg har oppgangen både et stort felles tørkeloft og en stor sykkelbod. Det har også vært veldig praktisk å parkere barnevogn under fellestrappen. Vi har ikke hatt bil selv, men har bare hørt positive omtaler av

parkeringsløsningene, også mtp. el-billading.

Innen 4-8 minutter gangvei er det både høyfrekvent t-bane, trikk (17/18), mange ulike busslinjer, tog og flybuss. Både busser og tog går direkte til marka (Solemskogen, Grefsenkollen, Movatn, Snippen), men også til fots eller på sykkel kommer man seg raskt til markagrensen.

Borettslagets velferdskomité har i alle år stått for 17. maifeiring, julegrantenning og desembertur til Sverige. De siste årene har det vært hyggelige sommerfester, men også initiativ som små loppemarkeder, trivelige vårdugnader med barna mm. Vaktmesteren i borettslaget er både veldig hyggelig og fungerer som en slags fru kanin fra Peppa Gris.

Nordre Åsen barnehage ligger 2 minutter unna og har virkelig vært fantastisk og svært populær. Også Disen skole har et veldig godt rykte.

I det daglige har det også vært perfekt med en liten Rema 1000 ca. 200 meter unna (hyggelige eiere!) og stor Rema-butikk rett ved T-banen. Storo-senteret og nesten alle andre dagligvarekjeder er heller ikke langt unna.

Vi har hatt en solid mengde oppgraderinger og vedlikehold, både i leiligheten og i regi av borettslaget. Peisfyring har vært koselig på de kaldeste dagene. Søppelsjakten i trappeoppgangen har også vært utrolig praktisk sammenliknet med nybygg. Dessuten har borettslaget et eget vaskeribyg, som iblant er praktisk ved vask/tørk av større ting

### **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.

Medfølger:

- Skyvedørsgarderobe på soverom 1. ELFA-innredningen kan medfølge om ønskelig.
- PAX-skap på soverom 2 medfølger
- Hyller i stuen
- Størrelsetilpassede plissegardiner i stuen og soverom

Medfølger ikke:

- Speil i gangen

### **Hvitevarer**

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

- Kjøleskap kan medfølge etter avtale (Dette må spesifiseres i budrunden)

Medfølger ikke:

- Vaskemaskin

### **Moderniseringer og påkostninger**

2026 Ventilasjonsprosjekt borettslag (ferdigstilt), vask/maling balkonger ila vår/sommer

2023 - Nye vinduer, balkongdør

2022 - VVB direkte koblet mot strømmettet via highduty relais med smartstyring

2022 - Oppkobling av smartenheter i stuen (himling) og soverom 1 (downlightkasse).

Påfølgende bytte til LED med smartstyringsmuligheter.

2022 - Gang, kjøkken, soverom 1, soverom 2. Bytte av lyspærer til LED + programmering

2022 - Ny induksjonstopp

2021 - Totalrenovering badet m/gulvvarme, nykoblet vanntilførsel

2021 – Aquagard, ny kran med dusjslange, delvis fornyet avløpsrørlegg på kjøkken

2021 – Ny stekeovn, ny oppvaskmaskin

2020 – EL-tilsyn/ettertilsyn uten avvik/anmerkninger

2019 – Stue og begge soverommene: Nye laminatgulv og lister, bygget opp med 6mm ProPlate isolasjonsplater

2019 Omfattende EL-oppgraderinger i store deler av i hele leiligheten, inkl. ny innmat hele sikringskap, forskriftsmessige oppkoblinger og utbedringer

### **TV/Internett/Bredbånd**

Borettslaget har en kollektiv avtale med Telia som hver enkelt beboer selv kan tilpasse eller oppgradere via Telia sin hjemmeside. Kostnadene for denne avtalen belastes via felleskostnadene hver måned. Individuelle oppgraderinger betales av den enkelte direkte.

I avtalen har du tre valg:

TV og internett:

TV & Strømming: 50 poeng som kan brukes på tilgang til strømmetjenester eller flere kanaler utover grunnpakken

1 stk. TV box Mikro eller Telia box med opptak

Bredbåndshastighet 200 Mbps

2. Kun internett:

Bredbåndshastighet 750 Mbps

3. Kun TV:

TV med 110 poeng som du kan bruke til å velge TV-innhold

1 stk. TV box Mikro (Telia box kan ikke velges, da denne krever internett)

### **Parkering**

På borettslagets område er det opparbeidet parkeringsplasser, som kan leies mot 200

kr per mnd. Det er et krav, at man disponerer egen bil, for å ha rett til parkeringsplass. Parkeringsplass vil tildeles etter ventelistepriinsippet. Per dags dato er det svært kort venteliste.

Ca. 100 meter unna boligen er det flere kommunale ladeplasser.

Det er også muligheter å leie garasje plass. Garasjelaget er selvstendig og driftes ikke av borettslaget. Søkannd om garasje stiles til garasjelagets leder. Ved tildeling av garasje betales et depositum på kr 16 000 samt et eierskifte gebyr på kr 500. Det er noen ledige plasser per dags dato, garasjelaget prioriterer de som har flyttet inn. Garasjelaget opplyser at det tar alt mellom 0-12 mnd å få plass.

Fellesutgifter/årsleie betales forskuddsvis direkte til garasjelaget. (Pr. 2025 kr 2 200).

For å kunne ha garasje i Nordre Åsen garasjelag må en være andelseier i Nordre Åsen Borettslag. Det er dog ikke tillatt å ha både fast parkeringsplass og garasje plass samtidig.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige, polisenummer 91789505

### **Radonmåling**

Leiligheten er i byggets 3.etasje og radon er derfor ikke relevant.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## **Energi**

### **Oppvarming**

Leiligheten har elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad. Det er plassert en vedovn i stuen.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger opplyser om et strømforbruk på 7904 kWh i 2026. Merk at dette vil variere med antall medlemmer i husstanden og faktisk forbruk.

Tidligere år:

2023: 6429 kWh

2024: 6785 kWh

2025: 7904 kWh

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

C

### **Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til meg!

# Borettslaget/Økonomi

## Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 6 400 000

### Omkostninger kjøper

6 400 000 (Prisantydning)

---

98 476 (Andel av fellesgjeld)

---

6 498 476 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

### Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

9 602 (Omkostninger totalt)

18 502 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 302 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

6 508 078 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 516 978 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 519 778 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader

### Informasjon om eiendomsskatt

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

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

Eiendomsskatten beregnes etter denne formelen:

$(\text{Eiendomsskattegrunnlag} - \text{bunnfradrag}) \times 0,0017 = \text{eiendomsskatt per år}$

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 739 161 for år 2025

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 6 956 643 for år 2025

#### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

#### **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 om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader inkluderer:

TV/Internett, betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Ytterligere differansiering:

Felleskostnader: kr 4 469,-

Tv- og internett avtale: kr 430,-

Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 899

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 98 476

### **Andel fellesgjeld år**

2026

### **Fellesgjeld pr. dato**

23.04.2026

### **Kommentar fellesgjeld.**

Borettslaget har fått utført utbedring av ventilasjon (overlevert april 2026) og følger mot sommeren opp med vask og maling av balkong og malbare flater på blokkene. I den forbindelse ble det i 2025 besluttet å ta opp et lån på kr 8 000 000. Låneopptaket er ikke gjennomført, men felleskostnadene vil ikke økes ved opptak, da styret justerte disse i forkant av låneopptaket. Ut i fra eierbrøk vil fellesgjelden for denne andelen, ved låneopptak, øke med ca. kr 28 000,-

### **Andel fellesformue**

Kr 33 850

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2026

# Borettslaget

## **Borettslagsnavn**

Nordre Åsen Borettslag;

## **Organisasjonsnummer**

948225425

## **Andelsnummer**

248

## **Om borettslaget**

NORDRE ÅSEN BORETTSLAG, Orgnr: 948 225 425

Forretningsfører: OBOS Forkjøp

Borettslaget består av 313 leiligheter. I tillegg kommer en tjenesteleilighet.

Det er fellesvaskeri i borettslaget som er utstyrt med vaskemaskin, tørketrommel (industri størrelse) og klespresse. Det er også felles sykkelbod og tørkeloft i oppgangen.

### Dyrehold:

Husdyrhold er kun tillatt når gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Borettslaget opprettholder krav om at det skal søkes om tillatelse for dyrehold, for i praksis kunne avklare "gode grunner" og "ulempe".

### Vaktmester:

Borettslagets vaktmester Tomasz Bigot fortsetter sitt gode arbeid. Styret engasjerer vikar under hans ferieavvikling.

### Fellesvaskeri:

Borettslaget har fellesvaskeri med 3 vaskemaskiner og 3 tørketromler. Tørkeloft er også til disposisjon.

### Felles bod:

Stor felles bod i kjelleren i oppgangen med plass til flere sykler/ barnevogner etc  
Borettslaget planlegger utbedring av ventilasjon samt maling av balkonger.

### Tilsyn fra Oslo kommune Brann og redningsetaten:

Hele borettslaget hadde tilsyn vinteren 2024 av samtlige piper og pipeløp. Noen små avvik er oppdaget i fellesområdene og i enkelte andeler. I fellesområdene ble avvik utbedret i 2025,.

### Skifte av røykdetektorer:

Et pågående prosjekt startet opp høsten 2024 med utskifting av de gamle røykdetektorene i leiligheter Arbeidet fortsetter medio 2025/2026 ut ifra behov.

Reforhandling av renholdsavtale:

Renholdsavtalen borettslaget har med Absolutt Rent AS er reforhandlet med bedre betingelser og en mer detaljert renholdsplan igjennom året.

Markiser – ny felles standard:

Styret har som ledd i et mål om et mer enhetlig utseende i borettslaget, utarbeidet en ny felles fargestandard for markiser og markiseduker.

Rens og renhold av takrenner:

Takrenner er rensset i flere av blokkene som er mest utsatt for nedfall fra trær.

Oppgradering av lekeplass ved Åsensvingen:

Nytt dekke under sklie samt rundtstokker og ny sand under huskestativ. Remontert to vippeleker som er gjenbrukt fra felles lekeplass.

Soilrør/avløpsrør:

Det er utarbeidet en tilstandsvurdering fra Arnkvern Miljø & Renovasjon AS i 2025 på soilrør/avløpsrør. Dette etter bestilling fra styret og styret vil arbeide videre med å få en tilstandsvurdering også på vannrør/stigerør.

Skadedyrbekjempelse:

I en av blokkene ble det høsten 2024 gjennomført skadedyrbekjempelse via Norsk hussoppforskring/Rentokil.

Borettslaget har god vedlikeholdshistorikk:

2025

Etablering av nye ventiler i de ytterrom som ikke har hatt dette.

2024

Takrehabilitering vaskeribygg

2022/2023

Total vindusrehabilitering i borettslaget

2022/2023

Bytte av oppgangsdører

2021

Deler av lekeplassen ved vaskeriet ble fornyet, samt hele lekeplassen ved Kjelsåsveien 2.

Utbedring av asfalt i enkelte stikkveier foran blokkene.

- 2018

Piperehabilitering og nye ståldører

- 2015

Utskifting av lysarmaturer, drenering av blokkene, malt oppganger, pusset opp kjøkkenet i vaskeriet og utført rens av ventilasjonsanlegget.

- 2014

Startet drenering av blokkene og skifte av armaturer som skal tas over flere år. Vasking

av balkonger utvendig.

Fremtidig vedlikehold i borettslaget:

Borettslaget har fått utført utbedring av ventilasjon (overlevert april 2026) og følger mot sommeren opp med vask og maling av balkong og malbare flater på blokkene.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr: OBBK02-98207670014

Type: A

Restsaldo: 9.950.544,-

Innfrielsesdato: 29.02.2048

Term. pr. år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,19%

Lånenr: OBOS01-98208070045

Type: A

Restsaldo: 18 635 903,-

Innfrielsesdato: 30.12.2047

Term pr. år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,09%

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

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene. Oppsigelsestiden er 12 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

### **Forkjøpsrett**

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

### **Regnskap/budsjett**

Årsregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr -1 876 202,- og er overført borettslaget egenkapital

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 3 064 150,-

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter og husordensregler. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

### **Dyrehold**

Husdyrhold er kun tillatt når gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Borettslaget opprettholder krav om at det skal søkes om tillatelse for dyrehold, for i praksis kunne avklare "gode grunner" og "ulempe".

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 79, bruksnummer 34 i Oslo kommune. Andelsnr. 248 i Nordre Åsen Borettslag; med orgnr. 948225425

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

En servitutt er en rettighet/forpliktelse eller bestemmelse. Denne kan være både positiv og negativ. Bestemmelsen innskrenker en eiers rett til å fritt bestemme over egen eiendom. F.eks en nabo som gir en annen nabo rett til å kjøre over sin eiendom. En servitutt etableres i all hovedsak ved inngåelse av en avtale, enten skriftlig eller muntlig, mellom de berørte partene, men den kan også være etablert på andre måter.

Utover andelens fellesgjeld så overdras boligen heftelsesfri.

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

301/79/34:

09.12.1986 - Dokumentnr: 80620 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.1950 - Dokumentnr: 2410 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:79 Bnr:5

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 20.03.1948 med godkjente tegninger.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

20.03.1948.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.  
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg iht. reguleringsplan med ID s-374 datert 07.06.1949.

Følgende reguleringsbestemmelser gjelder for område boligen ligger i:

S-5142: Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett. Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

S-374: Reguleringsplan for Nordre Åsen, gnr. 79, bnr.5, Østre Aker, Oslo

Pågående plansaker i området:

RV 4 fra Årvoll skole til Sinsen - Oppgradering av gang- og sykkelanlegg - Planforslag til offentlig ettersyn - Statens Vegvesen foreslår å omregulere parkbeltet nord for Trondheimsveien mellom Årvoll skole og Sinsen fra friområde – park/turvei og område avsatt til sporvogn/trikk, til friområde, gang- og sykkelvei og fortau. Siste dok. i saken datert 14.04.2026

Storokrysset fra Grefsensveien 48 til Disen - Utarbeidelse av planforslag. Planen er å skape en trygg og attraktiv sykkeltrasé. Siste dok. i saken datert 29.10.2025.

Pågående byggesaker i området:

Saksnummer 202604345: Kjelsåsveien 5 C - riving av bærevegg - H0101 - Under behandling - Siste dok. 17.04.2026

Saksnummer 202601812: Kjelsåsveien 7 - utskifting av løfteplattform - Tillatelse til tiltak - Siste dok. 02.03.2026

Saksnummer 202522343: Lettvintveien - Kjelsåsveien - Lofthusveien - innstramming av kryss - Tillatelse til tilak - Siste dok. 26.02.2026

Saksnummer 202507517: Haraldsheimveien 4 - ombygging av inngangsparti og påbygg over vestibyle - Haraldsheim Vandrerhjem - lgangsettingstillatelse gitt - Siste dok. 07.01.2026

Saksnummer 202604056: Haraldsheimveien 4 - oppføring av avfallsrom i åpning under eksisterende bygning - Søknad innvilget - Siste dok. 14.04.2026

Listen er ikke uttømmende

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

### **Adgang til utleie**

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

I borettslag er korttidsutleie (som Airbnb) av hele boligen begrenset til maksimalt 30 døgn per kalenderår, og andelseier må i hovedsak bo der selv. Denne 30-dagersregelen kan ikke fravikes i vedtektene. Utleie av enkeltrom mens man bor der selv, er derimot tillatt i lengre perioder.

Har dere spørsmål så konferer megler.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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 tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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](http://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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: 2 900 Gebyr for betalingsutsettelse, 17 900 Markedspakke, 2000 Digital annonsering, 7 500 Oppgjørshonorar, Opplysninger fra forretningsfører + eierskiftegebyr 14 000, 1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering, 15 900 Tilretteleggingsgebyr, 2 000 Visninger/overtakelse per stk. 1200 Innehenting av kommunale opplysninger. Minimumsprovisjonen er satt til 35 000.

**Ansvarlig megler**

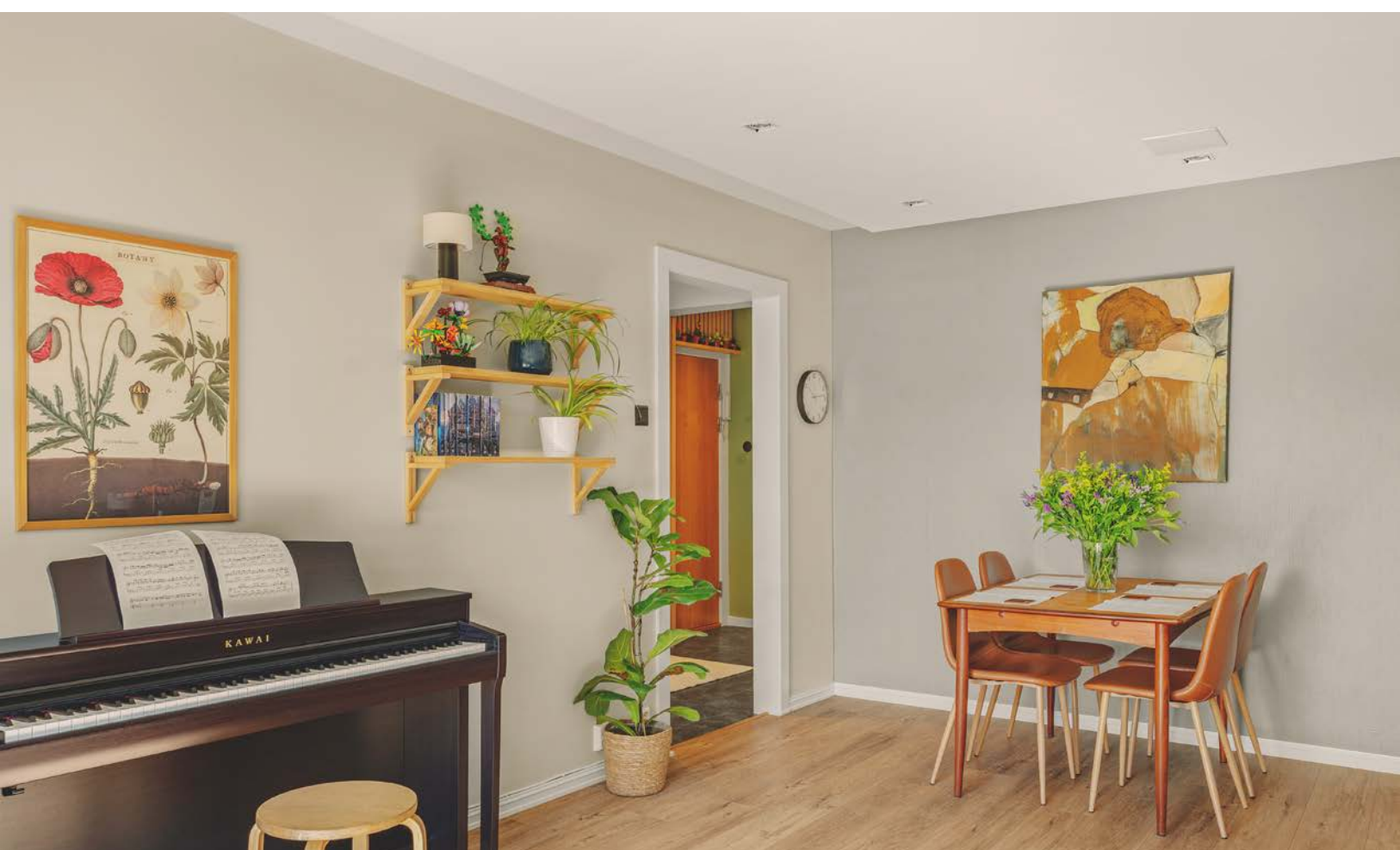
Marius Wang  
Eiendomsmegler/ Daglig leder/ Partner/ Fagansvarlig  
mw@aktiv.no  
Tlf: 468 28 887

**Oppdragstaker**

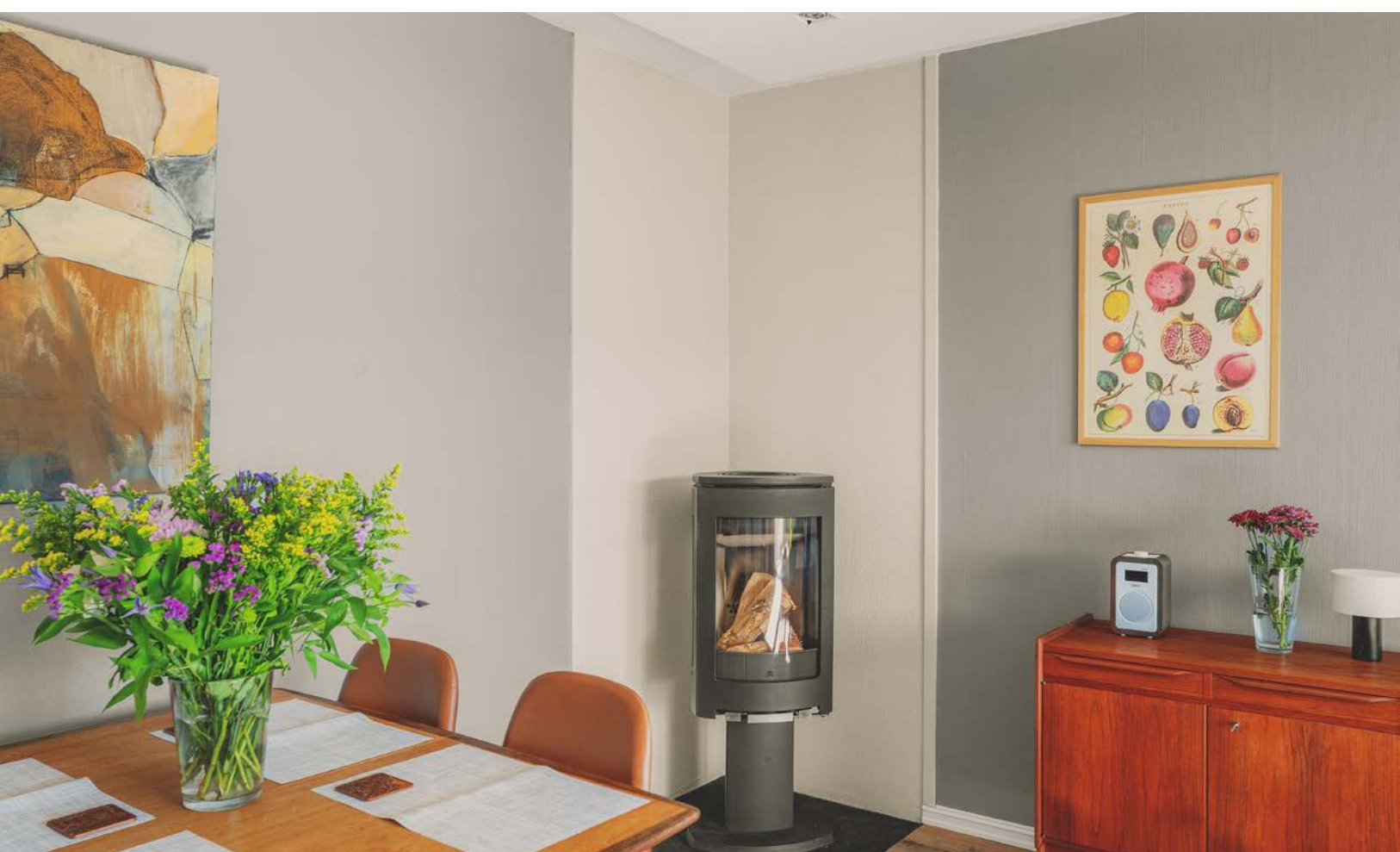
Wang & Partnere AS, organisasjonsnummer 936714218  
Kjelsåsveien 18,

**Salgsoppgavedato**

01.05.2026

















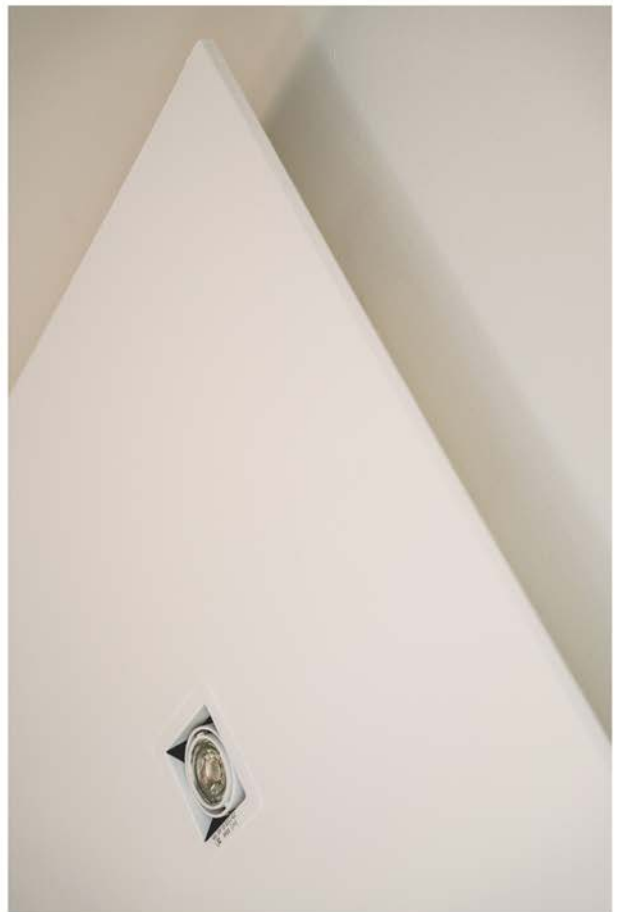






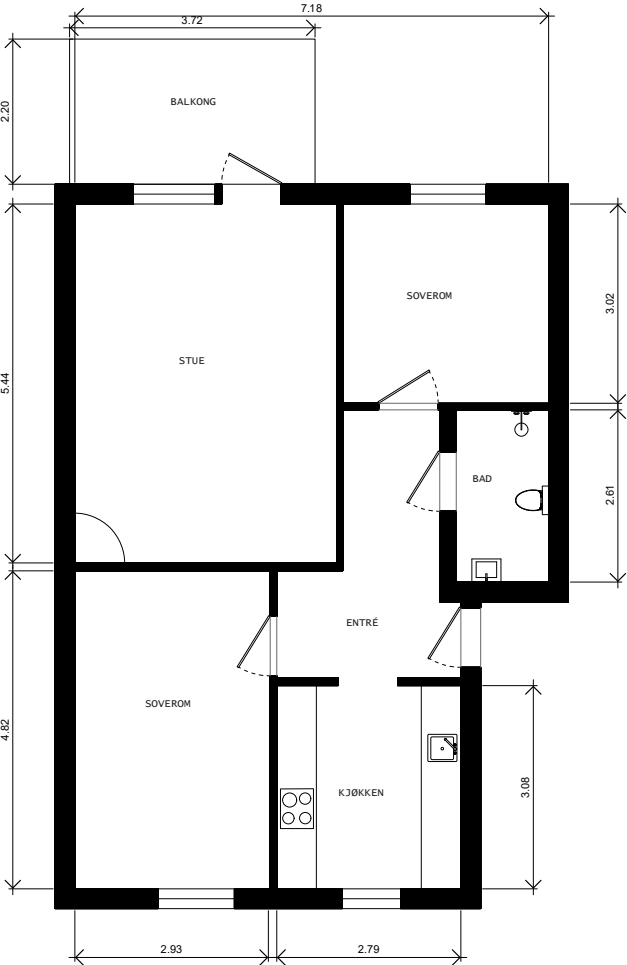






# Vedlegg

Åsensvingen 4 a





# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med meglere som står for salget.

---

## Selgere

Gudny Willemse

Daniel Ruben Pinchasik

---

## Boligen

Åsensvingen 4A

0488 OSLO

0301-79/34/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Vinderen Bygg Mesterbedrift

**Beskrivelse av arbeidet:** Totalrenovering bad/rom (slått sammen bad og toalett). Gulvarme, nykoblet rør-i-rør vanntilførsel fra inntak på kjøkken. Tilhørende el-arbeider. Alt dokumentert. Garantibevis på at våtrom er bygd opp iht. gjeldende våtromsnorm, med bruk kun av godkjente produkter for våtrom og hvor utførende var godkjent våtromsbedrift hos FFV. Vegger kledd med OSB-plater, deretter Tetti våtromsplater. Sveisemembran på gulv, med oppbrett. Gulv støpt med fall mot sluk. Sanipex rør-i-rør montert av godkjent rørleggerforetak.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Sveisemembran på gulv, med oppbrett. Gulv støpt med fall mot sluk.

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

Ikke i/rundt vår blokk. Det har vært utfordringer rundt noen av blokkene lenger borte, i Kjelsåsveien. Vi har aldri opplevd noen slike problemer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Ca. 2022. Anticimex eller liknende.

**Beskrivelse av arbeidet:** De få blokkene med utfordringer har vært fulgt opp av skadedyrsbedrift. Ellers har borettslaget fjernet hekk rundt blokkene for å unngå leveplass for skadedyr/røtteganger.

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Vinderen Bygg Mesterbedrift og tilhørende autorisert rørlegger

**Beskrivelse av arbeidet:** Arbeid knyttet til totalreovering av badet, og under samme arbeid, også installasjon av WaterGuard på kjøkkenet samt noe oppgradering av avløpsrør under vasken på kjøkkenet og montering av ny kran med uttrekkbar dusj og vannsparing.

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Selvaag Prosjekt (FAVN)

**Beskrivelse av arbeidet:** Vedlikeholds-/oppgraderingsprosjekt i regi av borettslaget knyttet til ventilasjon. Nye ventiler der hvor de har manglet og delvis modernisering av eksisterende ventiler. Ventilasjonsprosjektet følges mot sommeren opp med vask av fasade og balkonger, samt maling av malbare flater i farger som vedtas under kommende Generalforsamling.

---



14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Oslo Murmesterbedrift (mener jeg å ha blitt fortalt)

**Beskrivelse av arbeidet:** Piperehabilitering i regi borettslaget. Peis i leiligheten er antakeligvis ny ifm. denne rehabiliteringen (forrige beboer, 2018).

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Tilsyn fra det lokale EL-tilsynet i 2019. Alle anmerkninger som stammet fra forrige eier, ble utbedret av autorisert elektriker Fixel AS. I tillegg ble det gjort en rekke oppgraderinger, som helt ny innmat i sikringsskap.

Fixel AS dokumenterte utbedringene ovenfor EL-tilsynet og saken ble avsluttet uten avvik eller mangler. EL-tilsynet kom på ny stikkprøvekontroll i 2020, der var alt i orden. Dette er også dagens status på MinSide hos Elvia. Alle arbeider, også en rekke andre oppgraderinger etter dette, er utført av autoriserte elektrikerfirmaer med tilhørende dokumentasjon.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Fixel AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Både utbedringer av pålegg fra tilsynet, og oppgraderinger som var hensiktsmessig å ta i samme slengen: - Bytte av stort sett hele innmat i sikringsskap - Forskriftsmessig oppkobling av alt - Forskriftsmessig utbedring av ledningsopplegg i himling i stuen - Omtrekking av ledninger til alle stikkontakter i stue - Nytt stikkontakt i stue - Etablering av jording i stuen og nødvendige steder på kjøkkenet Elektriker innmeldte utbedringene og dokumentasjon til EL-tilsynet, som dermed kvitterte ut og friskmeldte tilsynssaken.

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Eltilsynet fra Elvia

**Beskrivelse av arbeidet:** Stikkprøvekontroll 2020. Uten anmerkninger eller avvik.

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Vinderen Bygg Mesterbedrift og elektriker Altar Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** All el-arbeid ifm. totalreovering bad (gulvvarme, lys, stikkontakter, kurser). Samtidig ny kurs/stikk til stekeovn.



3.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Moderne Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Oppkobling av smartenheter i stuen (himling) og soverom 1 (downlightkasse). Dette tillot å bytte ut eksisterende lyspærer med LED og ga smartstyringsmuligheter som nåværende eier har programmert i app.

4.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Moderne Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** VVB direkte koblet mot strømmettet via highduty relais med smartstyringsmuligheter.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Moderne Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Etablering av ny stikk i kjellerbod, til fryser og evt. belysning.

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Enkelte utfordringer knyttet til el-anlegget (som vi fikk utbedret), det tidligere baderommet (nå totalrenovert) og litt småtteri ble en klagesak som vi stort sett vant hos Finansklagenemnda og i forlik med megler. Skyldtes at noen



kjente feil/mangler ikke var oppgitt i selgers egenerklæring som vi mottok, var kjent og ble rettet i en ny egenerklæring, men som aldri vi fikk av salgsmegler.

Alle utfordringer er utbedret og satt i enda bedre stand etter store oppgraderinger av EL-anlegget i vår eiertid, nye vinduer og balkongdør i regi av borettslaget, og totalrenovering av badet, slik at ingenting av dette er relevant lenger for neste eier.

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Ikke for øyeblikket. Borettslagets arbeid/oppgraderinger hittil skal være inkludert i felleskostnadene på nåværende nivå.

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Proff Entreprenør AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av 1 silikonfug på badet.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Tilsyn fra Brannvesenet

**Beskrivelse av arbeidet:** Godkjent, ingen avvik eller anmerkninger. Dokumentert.

### Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Spilevegg mot baderom /inngangsdør

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye laminatgulv og lister, bygget opp med 6mm ProPlate isolasjonsplater og fuktsperre.



31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.


Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Åsensvingen 4A , 0488 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 79, bnr. 34

 Andelsnummer 248

**Sum areal alle bygg: BRA: 82 m<sup>2</sup> BRA-i: 68 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 22486-1092

Referansenummer: SM8281

Autorisert foretak: BUILTBY AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

Matias Utne

post@bulitby.no

920 59 064

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Oppsummering av boligen:

Boligen er en leilighet i et bygg med flere boenheter, med et samlet bruksareal på ca. 68 m<sup>2</sup> (BRA-i). Leiligheten fremstår med en kombinasjon av nyere og eldre bygningsdeler. Innvendige overflater er delvis oppgradert med blant annet nye gulv, mens øvrige flater har normal bruksslitasje. Badet er fra 2021 og fremstår med moderne standard og flislagte overflater. Kjøkkenet er funksjonelt med normal utrustning og standard. Tekniske installasjoner er delvis oppgradert, med nyere rør-i-rør system på bad, men også enkelte eldre komponenter, herunder varmtvannsbereider fra 2009.

## Overordnet vurdering:

Boligen fremstår generelt i tilfredsstillende stand sett opp mot alder og utførelse, med normal bruksslitasje og et forventet vedlikeholdsbehov. Det er en kombinasjon av nyere oppgraderinger og eldre bygningsdeler, noe som gir varierende teknisk tilstand. Det er registrert enkelte avvik som vil kreve oppfølging og tiltak over tid, men ingen forhold som fremstår som akutte ved befaringstidspunktet. Samlet sett vurderes boligen å ha et jevnt vedlikeholdsbehov fremover, hvor det må påregnes løpende oppgraderinger i takt med alder og bruk.

## Parkering

På borettslagets område er det opparbeidet parkeringsplasser, som kan leie. Det er et krav at man disponerer egen bil, for å ha rett til parkeringsplass.

Like ved boligen er det flere kommunale ladeplasser.

Gateparkering etter områdets bestemmelser.

## Radon

Radonmåling er ikke gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

## Byggemåte

Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er forblendet med teglstein. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Vinduer med isolerglass, produsert i 2022. Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2022.

## Vei, vann og kloakk

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

## Romhøyder:

Entré, stue og soverom har en romhøyde på ca. 2,51 m, (deler av himlingen i stuen er lavere hvor det er montert ambient belysning. Badet har en romhøyde på ca. 2,38 m.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1949

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass fra 2022, samt inngangsdør med brann- og lydklassifisering. Det er balkong med utgang fra stue og rekkverk i stål.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med ny laminat i stue og soverom, samt eldre laminat i entré, malte himlinger med downlights og vegger med malte flater og strietapet. Etasjeskiller er utført i betong, og det er vedovn i stue.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2021 med flislagte vegger og gulv med varmekabler. Utstyrt med dusjhjørne, vegghengt toalett og servantinnredning. Sluk i plast og skjult membran. Naturlig ventilasjon via kanal og tilluft via ventil i dør.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med over- og underskap med slette fronter, laminat benkeplate og nedfelt vask. Utstyrt med integrerte hvitevarer og ventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er delvis fornyet med rør-i-rør system i plast fra 2021, samt noe eldre kobberør. Synlige avløpsrør i plast. Naturlig ventilasjon i boligen. Varmtvannsbereider på ca. 120 liter fra 2009 plassert i kjøkkeninnredning. Elektrisk anlegg med automatsikringer i felles oppgang.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

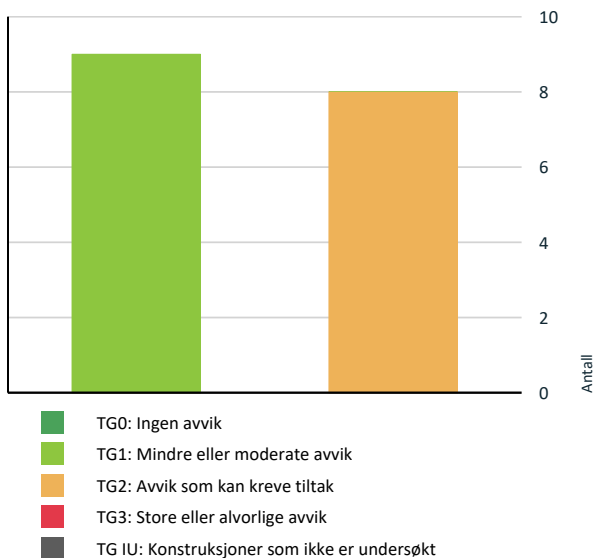
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

! [Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Avtrekk](#) [Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! [Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling](#) [Gå til side](#)

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1949

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

Oppgraderinger 2022 - VVB direkte koblet mot strømmettet via highduty relais med smartstyring  
2022 - Oppkobling av smartenheter i stuen (himling) og soverom 1 (downlightkasse). Påfølgende bytte til LED med smartstyringsmuligheter.  
2022 - Gang, kjøkken, soverom 1, soverom 2. Bytte av lyspærer til LED + programmering  
2021 - Totalrenovering baderom m/gulvvarme, nykoblet vanntilførsel

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2022.

Vinduer med 3-lags glass er i tråd med moderne standard og gir gode isolasjonsegenskaper. Det er ikke registrert avvik basert på visuell inspeksjon.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Balkongdør med 3-lags isolerglass fra 2022. Inngangsdør med brann- og lydklassifisering samt kikkehull.

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

#### Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue. Rekkverk utført med stålplater, målt til ca. 90 cm høyde.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverkshøyde på ca. 90 cm avviker fra dagens krav til sikkerhet, hvor høyde normalt skal være minimum 1,0–1,2 meter avhengig av høydeforhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongrekkverket er målt og vurdert til å ha lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Rekkverket er imidlertid utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, og anses derfor å tilfredsstille kravene fra byggeår.

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Beskrivelse:

Gulv med ny laminat i stue og soverom, samt eldre laminat i entré. Himlinger med malte, slette flater og downlights i stue. Vegger med malt strietapet, malte slette flater og spilevegg mot bad.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert knirk i gulv enkelte steder. Himling på soverom har registrerte skader. Vegger fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater fremstår med varierende alder. Nye gulv har lang gjenværende levetid, mens øvrige overflater må vedlikeholdes og utbedres ved behov.



## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

## 1 TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Det er vedovn plassert i stue. Pipe er rehabilitert i 2018.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

### 3. ETASJE > BAD

## 1 TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Vegger er flislagte. Dør til bad er plassert i våtsone. Himling, malte plater med downlights.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert hul lyd ved banketest på enkelte fliser i dusjonen, noe som kan indikere manglende vedheft mellom flis og underlag. Plassering av dør i våtsone medfører økt fuktbelastning.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

TG 2, jf. NS 3600, grunnet hulrom under fliser og fuktbelastning ved dør.  
Forventet levetid for flislagte våtromsoverflater er ca. 20–30 år.



## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulv er flislagt og utstyrt med varmekabler. Det er målt fall på ca. 28 mm mot sluk.

Gulvet vurderes å være i normal fase av levetiden. Forventet levetid for flislagte våtromsgulv er ca. 20–30 år ved normal bruk og vedlikehold.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk er utført i plast. Membran er ikke synlig for inspeksjon.

Membranens utførelse og tilstand kan ikke verifiseres visuelt da denne ligger skjult i konstruksjonen. Vurderingen er derfor basert på alder og forventet levetid, noe som medfører en viss usikkerhet knyttet til løsnings kvaliteten.

Sluk og membran vurderes ut fra antatt alder. Forventet levetid er ca. 20–30 år, men manglende kontrollmulighet gir usikkerhet knyttet til gjenværende levetid.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## 3.ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ventilasjon er etablert med naturlig avtrekk via kanal. Tilluft skjer via ventil i dør.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen i våtrommet er løst med naturlig avtrekk via kanal, mens tilluft skjer gjennom ventil i dør. Dette er en enkel ventilasjonsløsning der luftutskiftingen i stor grad er avhengig av naturlige trykkforskjeller og temperaturforskjeller.

#### Konsekvens/tiltak

På bakgrunn av dette vurderes forholdet til tilstandsgrad 2. Konklusjonen er at våtrommet har ventilasjon, men løsningen er av enklere type og med begrenset kapasitet sammenlignet med mekanisk avtrekk.

Det er vanskelig å etablere en annen løsning enn det som er i dag.

## 3.ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking mot våtsone, da tilstøtende vegger er av mur/betong.

Manglende hulltaking medfører begrenset mulighet for å vurdere tilstanden bak vegger i dusjsonen, og det kan derfor ikke utelukkes fuktskader eller feil i konstruksjonen bak synlige overflater. Dette gjelder særlig forhold som:

- eventuelle lekkasjer bak tettesjiktet
- oppfukting av underliggende sjikt eller veggkonstruksjon
- feil eller manglende overgang mellom membran og sluk/vegg

Siden våtrom ofte er utsatt for høy fuktbelastning og membranløsningen ligger skjult i konstruksjonen, gir dette økt usikkerhet. NS 3600 legger til grunn at vurdering av skjulte konstruksjoner er en viktig del av tilstandsanalysen – og i tilfeller hvor slik kontroll ikke er mulig, vil det alltid være risiko for skjulte feil eller mangler.



## KJØKKEN

## 3.ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette fronter og håndtak med lav profil. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og kjøøl/frys.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert generell bruksslitasje på overflater. Det er også registrert noe svelling i materialer, noe som kan indikere fuktpåvirkning.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forventet levetid for kjøkken er ca. 15–25 år, men skader kan medføre behov for tidligere utskifting.



## 3. ETASJE > KJØKKEN

### 📍 TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 📍 TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannledninger er delvis fornyet i forbindelse med rehabilitering av bad i 2021 og er utført i plast. Under kjøkkenvask er det synlige rør i både kobber og plast. Det er vannfordelerskap på bad med stengeventiler for bad, hovedstengeventil plassert i skap ved kjøkkenvask.

Det er montert watguard på kjøkkenet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

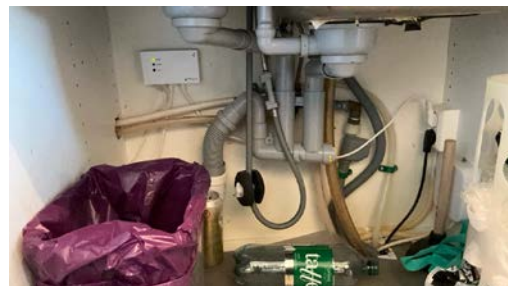
Eldre kobberrør må påregnes aldersrelatert slitasje. Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rørnettet har varierende alder. Plast rør-i-rør system fra 2021 har lang forventet levetid (ca. 25–50 år), mens eldre kobberrør vurderes å være i midtre til sen fase av levetiden.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør under servant på bad og under vask på kjøkken er utført i plast. Øvrige føringer er skjult i konstruksjon og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i kjøkkeninnredningen. Berederen er fra 2009.

**Årstall:** 2009

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Berederen har passert halve forventede levetid, og det må påregnes økt risiko for svikt med økende alder. Lekkasjesikring bidrar til å redusere skadeomfang ved eventuell lekkasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Berederen er fra 2009 og vurderes å være i siste halvdel av forventet levetid. Forventet levetid er ca. 15–20 år, og utskifting må påregnes innen overskuelig tid.

# Tilstandsrapport



## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Sikringssskap er plassert i felles oppgang og er utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse.

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

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.  
**2019**

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført i eiers eiertid. Arbeidene omfatter blant annet rehabilitering av sikringssskap, omlegging og oppgradering av elektrisk anlegg i stue med jording og nye kurser, samt etablering av ny stikkontakt. På kjøkken er kabling for belysning over benk tilrettelagt.**

**På bad er det etablert nytt elektrisk anlegg i forbindelse med renovering, herunder varmekabler med termostat, downlights tilkoblet dimmer, belysning og stikk ved speil, samt egen kurs til vaskemaskin og tørketrommel. Det er også utført justeringer av eksisterende installasjoner, inkludert flytting av stikk og etablering av ny kurs til kjøkken.**

**Videre er varmtvannsbereder endret fra stikkontakt til fast tilkobling, og det er installert enkelte styringsenheter for elektrisk anlegg.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

# Tilstandsrapport

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

## Generell kommentar

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

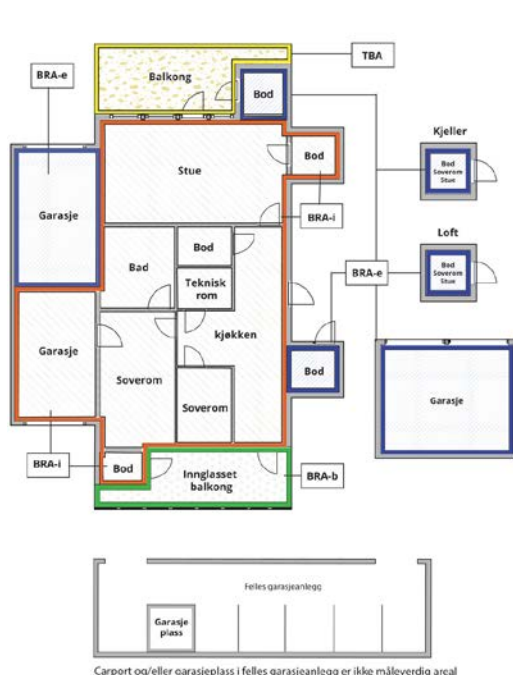
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carpport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		9		9	
3.Etasje	68			68	8
Loft		5		5	
<b>SUM</b>	<b>68</b>	<b>14</b>			<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>82</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod, bod 2	
3.Etasje	Entré, soverom, soverom 2, stue, bad, kjøkken		
Loft		Bod	

## Kommentar

Boligen disponerer 2 boder i kjeller. Boden er målt til ca 1,6 m<sup>2</sup> og 7,7 m<sup>2</sup>.

Boligen disponerer bod på loft, boden har skråtak og er målt til ca 5,3 m<sup>2</sup>.

Boligen har balkong målt til ca 8 m<sup>2</sup>.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* 2022 - VVB direkte koblet mot strømnettet via highduty relais med smartstyring  
2022 - Oppkobling av smartenheter i stuen (himling) og soverom 1 (downlightkasse). Påfølgende bytte til LED med smartstyringsmuligheter.  
2022 - Gang, kjøkken, soverom 1, soverom 2. Bytte av lyspærer til LED + programmering  
2021 - Totalrenovering baderom m/gulvvarme, nykoblet vanntilførsel

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Matias Utnem	Takstingeniør
	Daniel Ruben Pinchasik	Kunde
	Marius Wang	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	79	34		0	15642.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Åsensvingen 4A

### Hjemmelshaver

Nordre Åsen Borettslag

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948225425			Pinchasik Daniel Ruben, Willemse Gudny

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

248

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten har beliggenhet i Nordre Åsen borettslag. Strøket er stille og omkranset av flotte grøntområder og Muselunden med blant annet fotballbane og frisbeepark.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

### Om tomten

Tomten

15642,40 m<sup>2</sup>, eiet. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer og diverse beplantning.

### Annet

Parkering

På borettslagets område er det opparbeidet parkeringsplasser, som kan leie. Det er et krav at man disponerer egen bil, for å ha rett til parkeringsplass. Det er ventetid på plasser.

Like ved boligen er det flere kommunale ladeplasser.

Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Radon

Radonmåling er ikke gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Byggemåte

Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er forblendet med teglstein. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Vinduer med isolerglass, produsert i 2022. Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2022.

Vei, vann og kloakk

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

Romhøyder:

Entré, stue og soverom har en romhøyde på ca. 2,51 m, (deler av himlingen i stuen er lavere hvor det er montert ambient belysning. Badet har en romhøyde på ca. 2,38 m.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	01.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklærings skjema	12.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

# Nabolagsprofil

Åsensvingen 4A - Nabolaget Disen - vurdert av 154 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Grefsen stasjon Linje FB3, 23, 24	4 min	0.3 km
Grefsen stasjon Linje 12, 17, 18	4 min	0.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	5 min	0.4 km
Storo Linje 4, 5	9 min	0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min	4.5 km

## Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	12 min	1 km
Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	14 min	1.1 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	13 min	1.1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	10 min	0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	22 min	1.8 km
Nydalen videregående skole 960 elever	24 min	2 km
Kuben videregående skole	6 min	



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

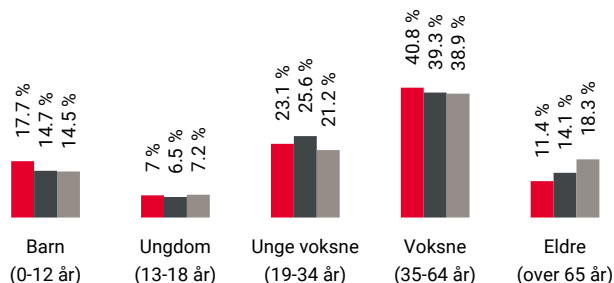
Veldig bra 86/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Disen	2 198	990
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Nordre Åsen Kanvas-barnehage (1-6 år) 40 barn	2 min	0.2 km
Best barnehage (1-5 år) 39 barn	4 min	0.4 km
Bjerkealleen Kanvas-barnehage (0-5 år) 63 barn	8 min	0.7 km

## Dagligvare

Rema 1000 Skeidbanen	2 min
Kiwi Grefsenveien	7 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100



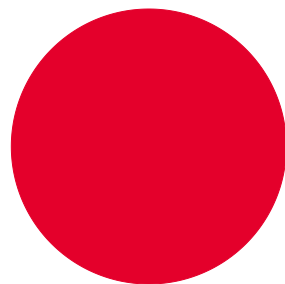
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

## Sport

	Nordre Åsen kunstgressbane Fotball, friidrett, sandvolleyball	2 min	0.2 km
	Muselunden Ballspill, fotball	6 min	0.4 km
	Fitness24Seven Storo	12 min	
	SATS Storo	14 min	

## Boligmasse



100% blokk

«Bynært, markanært og barnevennlig.»

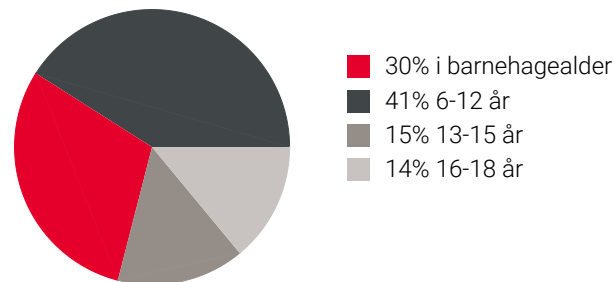
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Storo Storsenter	14 min
	Vitusapotek Sinsen	8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

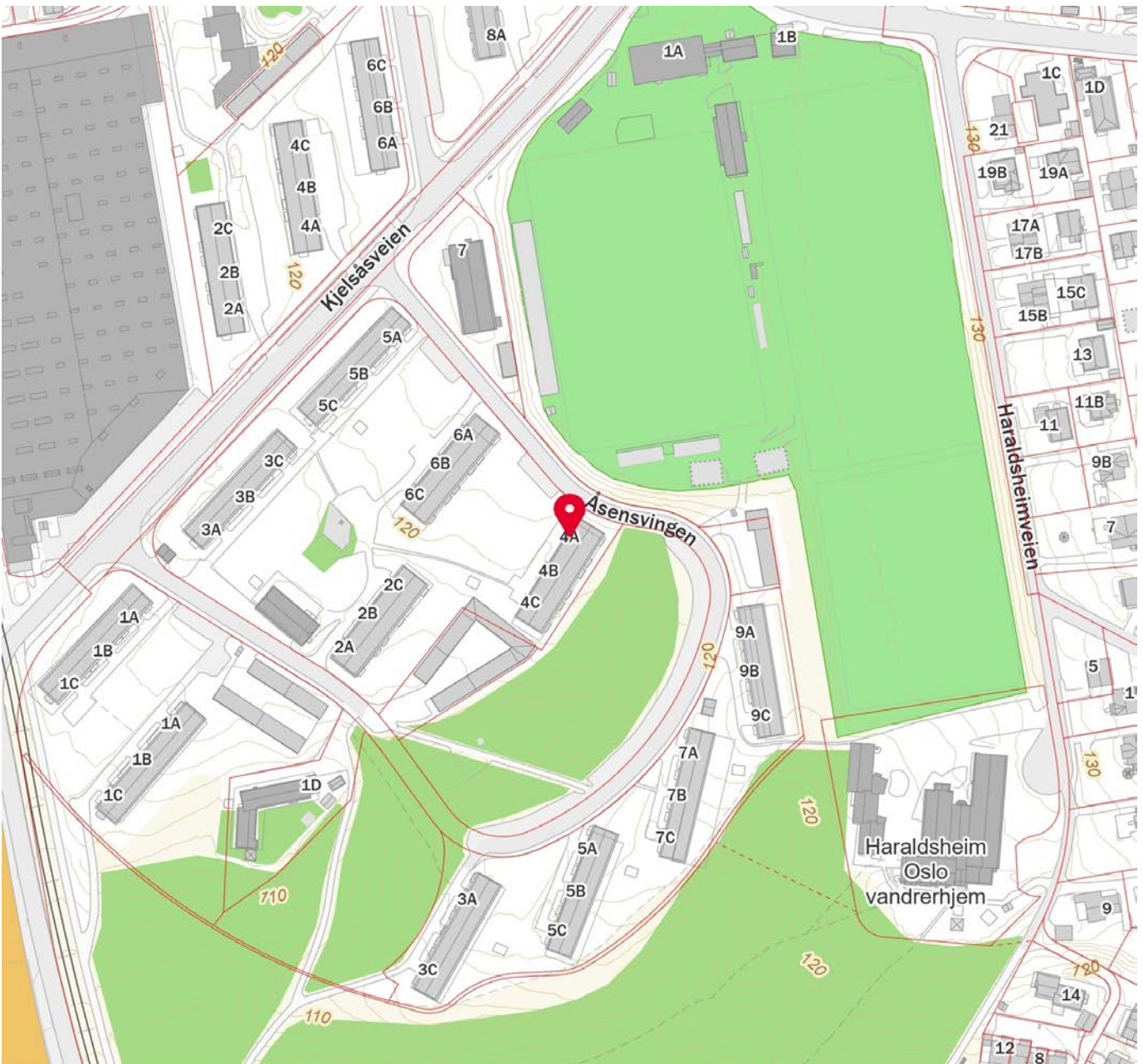
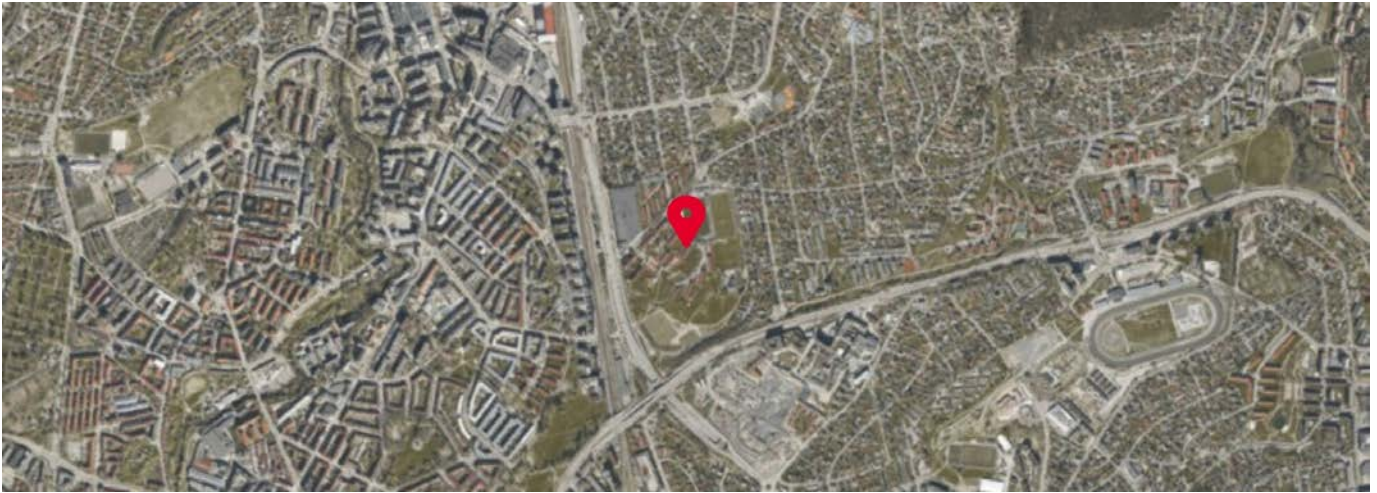



0% 47%

	Disen
	Oslo og omegn
	Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Åsensvingen 4A  
0488 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Marius WangTelefon: 468 28 887  
E-post: mw@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre