

A photograph of a balcony with a white wall, a brown wicker sofa with blue and white patterned cushions, and a small table with a bottle and glasses. The balcony has a brick floor and a white railing. In the background, there are residential buildings and trees under a clear blue sky. The word 'aktiv.' is written in white in the top right corner.

aktiv.

Åssiden terrasse 22, 1160 OSLO

**Nordseter/Kastellet: Lekker, solrik
4-roms topp- / endeleil. 3
soverom, lekkert bad og 2
balkonger. Garasje m/ lader**



Partner / Eiendomsmegler

Christian Wahl

Mobil 408 00 445

E-post christian.wahl@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov

Torshovgata 8, 0405 OSLO. TLF. 21 63 63 63



Eiendomsmeglerfullmektig / Markedsansvarlig

Kjersti Sollied

Mobil 975 11 058

E-post kjersti.sollied-overland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Torshovgata 8

0476 Oslo

Velkommen...

Velkommen til denne lekre 4-roms topp- og endeleiligheten på attraktive Nordseter/Kastellet! Her får du fantastiske solforhold, to balkonger og flott utsikt.

Leiligheten har tre romslige soverom, perfekt for familier eller de som trenger ekstra plass. Det store badet fra 2015 har moderne innredning, stilrene fliser og oppvarmet gulv. Kjøkkenet fra 2015 har elegante overflater, integrerte hvitevarer og god skaplass.

Det er ikke dokumentavgift ved kjøp av denne leiligheten.

Leiligheten har garasjeplass med elbil-lader. Beliggenheten gir nærhet til turområder, offentlig transport og butikker. En moderne bolig med praktiske løsninger og flott beliggenhet. Velkommen hjem!

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 9 300 000,-	BRA-i/BRA Total	105/110 kvm
Fellesgjeld:	Kr 347 000,-	Tomtstr.:	26023 m ²
Omkostn.:	Kr 9 562,-	Soverom:	3
Total ink omk.:	Kr 9 656 562,-	Antall rom:	4
Felleskostn.:	Kr 7 267,-	Gnr./bnr.	Gnr. 157, bnr. 645
Selger:	Andreas Selmer Hystad	Andelsnr.:	192
	Ida Selmer Hystad	Oppdragsnr.:	1004250014
Salgsobjekt:	Andelsleilighet		
Eierform:	Andel		
Byggeår:	1983		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	58
Nabolagsprofil	63
Budskjema	72

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 105 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 110 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 105 m² Entré, bad/wc/vaskerom, kjøkken, stue og 3 soverom.

BRA-e: 5 m² Bod på terrasse og i kjeller

TBA fordelt på etasje

3. etasje

18 m² Balkonger

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

26023 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felles eiet tomt med gressplen og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær.

Flere sittegrupper og lekeplass for barna. Det er asfalterte internveier og parkeringsareal.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært sentral beliggenhet på Nordseter/Kastellet, et meget attraktivt og veletablert boligområde på Nordstrand. Flott beliggenhet på enden i toppetasjen - usjenert med flott utsyn mot fjorden.

Kort vei til tur- og rekreasjonsmuligheter med Nordseterskogen i umiddelbar nærhet. Videre finnes Ekeberg Skulpturpark, Brannfjellskogen og Ekebergsletta. Store grøntområder rundt Ekebergsletta med idrettsanlegg, ridesenter, minigolf og husdyrpark. På vinterstid er det oppkjørt lysløype. Videre finnes flere fine badestrender

langs fjorden som Ulvøya, Nordstrand Bad og Katten.

Av innendørs treningsfasiliteter finnes Best Helse på Holtet, Evo på Sæter og Sats på Lambertseter.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Spar Kastelet. For et større tilbud finnes Lambertseter Senter med 85 butikker og flere hyggelige spisesteder. Her finner du også bibliotek og kino. På Holtet Handelssenter finner man småbutikker, apotek, Åpent Bakeri, Lofthus Pizza og Jacobs, kanskje landets beste dagligvareforretning.

Adkomst

Enkel adkomst fra vei.

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av småhus - og blokkbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Flere barnehager i umiddelbar nærhet.

Skolekrets

Boligen sogner til Kastelet Barne- og ungdomsskole

Offentlig kommunikasjon

5 min fra Kastelet trikkeholdeplass hvor rute 13 og 19 går til hhv. Lilleaker og Majorstuen o/ Briskeby, begge via Oslo Sentrum med reisetid på ca. 20 minutter til Oslo. Lokalbuss fra Lambertseterveien som tar deg til Lambertseter senter og Lambertseter T-bane på ca. 10 min. Nærmeste T-bane finner du på Karlsrud eller Lambertseter.

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Lavblokk over 3 etasjeplan, underetasje og kjeller oppført 1983. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Støpt betongsåle og grunnmur i betong.

Gavlvegger, bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i murverk-/betong, samt utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Utvendige fasader kledd med teglstein og trepanel. Fasader renoveret og etterisolert i 2018.

Flat takkonstruksjon antatt tekket med takmembran/asfaltbelegg. Vinduer i tre/

aluminium karm med 3-lags isolerglass datostemplet 2018. Alle vinduer er bygget opp med innvendig ramme av tre og en utvendig skjerm av aluminium.

Balkongdører med 2-lags isolerglass datostemplet 2015 og 3-lags isolerglass datostemplet 2018.

Brann- og lydklassifisert entredør fra 1980 med sikkerhetslås og kikkehull.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere beskrivelse av byggemåte.

Innhold

Velkommen til denne lekre 4-roms topp- og endeleiligheten på attraktive Nordseter/Kastellet! Her får du fantastiske solforhold, to balkonger og en flott utsikt over nærområdet.

Leiligheten har tre romslige soverom, perfekt for både familier og de som ønsker ekstra plass til hjemmekontor eller gjesterom. Det lekre, store badet fra 2015 har moderne innredning med stilrene fliser, romslig dusjløsning og oppvarmet gulv for ekstra komfort. Det moderne kjøkkenet, også fra 2015, har elegante overflater, integrerte hvitevarer og rikelig med skaplass. Her kan du nyte matlagingen i en lys og trivelig atmosfære.

Den åpne løsningen mellom kjøkken og stue skaper en luftig og sosial sone, perfekt for både hverdagsliv og gjester. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, og herfra har du utgang til to flotte balkonger med ulike solforhold – ideelle for både morgenkaffen og sene sommerkvelder. Ingen gjennboere og en frittliggende leilighet.

Leiligheten har også en egen garasjeplass med elbil-lader, noe som gir ekstra bekvemmelighet i hverdagen. Beliggenheten på Nordseter/Kastellet gir nærhet til flotte turområder, offentlig transport, butikker og skoler, samtidig som området er rolig og attraktivt.

Det er kun 2 etasjer opp fra inngangspartiet til leiligheten.

Dette er en bolig som kombinerer moderne standard med praktiske løsninger og en fantastisk beliggenhet. Velkommen til ditt nye hjem!

Det er ingen dokumentavgift ved kjøp av denne leiligheten.

Leiligheten ligger i 3 etasje og inneholder:
Entré, stue, kjøkken bad/wc og 3 soverom

Kort om boligen:

Topp-/ og endeleilighet

Gjennomgående 4- roms

3 soverom

Pusset opp i 2015 med nye overflater, nytt bad og kjøkken

Oppgradert elektrisk anlegg i 2015, utført av UN Elektro AS

Overflatebehandlet deler av boligen i 2020

Nye garderobeløsninger i 2020

Nye vinduer i 2018

Balkongdører fra 2015 og 2018

2 balkonger, hvorav markise på balkong på stuesiden

Flott utsikt mot fjorden

Garasjeplass med elbil lader i lukket anlegg

Telia er leverandør av kabel-TV og internett til borettslaget, som er inkludert i felleskostnadene

Felles brannvarslingsanlegg

Varmtvann inkl. i fellesutgiftene

Felles sykkelbod, vaskeri og selskapslokale

Flotte grøntområder rundt borettslaget

Nærhet til servicetilbud

Offentlig kommunikasjon

Velkommen til visning med Eiendomsmegler/Partner Christian Wahl

Standard

Entré:

Fin entré med garderobeskap og dørcalling på vegg ved utgangsdør.

Malt himling med downlights, malte vegger og fliser på gulv.

Stue:

Romslig stue med god plass til sofagruppe. Store vindusflater gir mye lys og en luftig romfølelse. Uttak til kabel-tv og utgang til solrik balkong. Flott utsikt.

Malt himling med downlights langs veggen, malte vegger og 1-stavs eikeparkett på gulv.

Kjøkken:

Lekkert kjøkken fra 2015 med profilerte fronter og laminat benkeplate. Mye skaplass. Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap og koketopp. Smeg-vifte over kokesone. Stekeovn og Micro integrert på vegg. God plass til stort spisebord . Utgang til ca. 10,5 m² balkong.

Malt himling, malte vegger samt fliser over benk. 1-stavs eikeparkett på gulv.

Bad/wc:

Delikat flislagt bad fra 2015 med vegghegt klosett og 2 servanter med stort underskap. Overskap med speildører. Stor dusjnise med 2 dusjsoner og glassvegger. Praktisk vegghegt skap til oppbevaring. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varme i gulv.
Malt himling med downlights, fliser på vegger og gulv.

Soverom I:

Stort soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Mye garderobeplass til oppbevaring.
Malt himling, malte vegger og 1-stavs eikeparkett på gulv.

Soverom II:

Koselig soverom med skaplass.
Malt himling, malte vegger og 1-stavs eikeparkett på gulv.

Soverom III:

Fint soverom med plass til seng og garderobeløsning.
Malt himling, malte vegger og 1-stavs eikeparkett på gulv.

Balkonger:

Leiligheten har 2 balkonger. Den største er sydvendt og har utgang fra stue. Meget solrik og med flott utsikt over fjorden og nærområde. Plass til utemøbler. Elektrisk markise og utelys. Adkomst til bod på ca. 2,2 kvm. Sol kommer på nordvendt balkong ca kl 19- 21.
Den andre har utgang fra kjøkkenet og utsikt over nærområdet. Det er tillatt med bruk av elektrisk eller gassgrill på balkongen.
Sol på syd-vendt balkong fra ca 10.00 til ca 18.00.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 2,7 kvm

Følgende TG2 er gjengitt i eierskifterapporten:

1. Bad Overflate vegger og himling
TG2 vurderes på grunn av løse silikonfuger, skader i fuger og misfarging.
2. Bad Overflate gulv
TG2 vurderes da gulvet har avvik som inkludert bom under flis, utvaskede fuger, løse silikonfuger og lite til motfall enkelte steder.
3. Vinduer og ytterdører
TG2 vurderes på grunn av alder på ytterdøren, da den har passert mer enn halve forventede levetid.
4. Balkonger, verandaer og lignende
TG2 vurderes da rekkverkshøyden er for lav.
5. WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG2 vurderes da stoppekran ikke er lokalisert.

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.

Følgende medfølger ikke ved salg:

Soverom: vegglamper x 2.

Stue: stort speil, hylle med veggpynt ved balkong dør.

Bad: Vaskemaskin og tørketrommel med mindre annet avtales.

Alle bilder på veggene i leiligheten

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Telia er leverandør av tv- og bredbåndstjenester

Parkering

Medfølgende parkeringsplass(nr.3076) i lukket oppvarmet garasjeanlegg. Det er installert el-bil lader ved plassen.

Borettslaget har også gjesteparkering på eiendommen.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Protector AS

Polisenummer

30337699 -1.3

Diverse

Sikringsskapet er plassert i felles trappegang og er utstyrt med automatsikringer samt skrusikringer på hovedsikringen.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming samt varme i gulv på bad.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 9 300 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 771 193

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 084 773

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

De beregnede boligverdiene beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Beregningene baserer seg på en modell ut fra størrelsen på bolig, boligtype, boligprisene i området for denne boligtypen, boligens alder og geografisk plassering.

Formuesverdi beregnes ut fra hvordan type bolig det er snakk om:

- primærboliger (boligen du selv bor i): Formuesverdien settes til 25 prosent av beregnet markedsverdi for boliger med markedsverdi under 10 millioner kroner
- primærboliger med markedsverdi over 10 millioner kroner: Opp til 10 millioner kroner verdsettes til 25 prosent av beregnet markedsverdi. Det over 10 millioner verdsettes til 50 prosent av beregnet markedsverdi i 2022 og til 70 prosent av markedsverdi i 2023.

- sekundærboliger (utleieboliger mv): Formuesverdien settes til 100 prosent av beregnet markedsverdi i 2023 (95 prosent i 2022). Se skatteetaten for mer informasjon: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/>

Tilbud lånefinansiering

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

finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Herav:

Felleskostnader 6.930,-

Trappevask 112,-

Kabel-tv 225,-

Felleskostnadene inkluderer: Drift og vedlikehold, varmtvann, felles forsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, vaktmestertjenester.

I tillegg er det eiendomsskatt på andelen som utgjorde tilsammen kr. 703,- i 2024.

Innkrevning av eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt på enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen kategori på felleskostnadene i disse månedene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 267

Andel Fellesgjeld

Kr 347 000

Fellesgjeld pr. dato

01.01.2025

Andel fellesformue

Kr 38 562

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Åssida Borettslag

Organisasjonsnummer

948973693

Andelsnummer

192

Om borettslaget

Leiligheten tilhører Åssida Borettslag som består av 205 andelsleiligheter. Åssida Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948973693, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune.

Det foretas ukentlig trappevask av eksternt firma.

Borettslaget har egen facebookside for beboerne.

Borettslaget har egen vaktmester.

Ta kontakt med styret i borettslaget ved skifte av bereder.

For nye nøkler og skilt, ta kontakt med styret.

Borettslaget har utarbeidet en vedlikeholdsplan (for 2017-2028 som beskriver arbeidene). Tiltak som er gjort er i henhold til vedlikeholdsplanen.

Planlagt vedlikehold i 2025 pt. :

- Asfaltering og endel andre vedlikeholdsprosjekter er planlagt våren 2025.
- Alle gamle sikringsskap tilhørende borettslaget skiftes ut våren 2025
- Styret vil også begynne planleggingen av utbedring av terrasser, balkonger og tak på rekkehus m.m. Dette arbeidet vil nok ikke skje før i 2026. Styret søker å få på plass langsiktig finansiering (alt. Grønne lån) for mye av disse arbeidene, og etter foreløpige beregninger skal ikke dette belaste beboernes fellesutgifter særlig mer.

Større vedlikehold 2024:

I posten drift og vedlikehold i budsjettet for 2024 var det beregnet kr 6 145 000 til større vedlikehold som omfatter utbedringer av balkonger, terrasser og tak. I tillegg midler til drenering og utbedring av rør, asfaltering mm.

Utbedring av rør og avløpsveier ble gjennomført i 2024. I og med at dette ble et større prosjekt enn styret hadde sett for seg, med stort beslag på tilgjengelige menneskelige og økonomiske ressurser, valgte de å flytte øvrige store oppgaver over til 2025 (dog slik at ikke alt nødvendigvis skal gjøres i år).

Styrets arbeid 2024:

- Styret har engasjert Stake & Grave Service AS til å rense alle kummer relatert til overvann, i tillegg har vi oppgradert dreneringssystemet innenfor hele vårt område slik at dette kan ta hånd om overvann, hvilket medfører at overvann og vann fra tak ledes bort fra bygningsmassene og ut i fungerende drenskummer i hele borettslagets område. Arbeidene som er utført blir dokumentert og borettslaget vil som en del av internkontrollen sørge for oppfølging av systemene.
- Det har blitt installert sensorer i garasjelegget som vil gi alarm ved inntrengning av eventuelt vann. Systemene varsler øyeblikkelig vaktmester, styretsleder og nestleder

- Det er installert nytt kameraovervåkingsutstyr i garasjeanlegg og ved andre områder hvor det eventuelt/potensielt kan forekomme hæverk/innbrudd
- Det er installert nye moderne EI-tavlesystem i alle blokkene, hvilket reduserer risiko for brann.
- Alle kjellere, boder og berederrrom er/blir oppgradert med nye moderne lyspunkt som er sensorstyrt, samme gjelder for alle fellesrom tilhørende borettslaget.
- Borettslaget vurderer serviceavtale på elektrosiden relatert til internkontroll, fra 2025, internkontrollrutinene innbefatter jevnlig visuell inspeksjon fra vaktmester, årlig hovedgjennomgang fra borettslagets elektroentreprenør med nødvendige målinger og dokumentasjon, hvilket også medfører inspeksjon med varmesøkende kamera for å avdekke varmgang osv
- Borettslaget gjennomfører årlige kontroller på alle rekkehus takene med tanke på eventuelle skader. Skadene blir utbedret umiddelbart av Hadeland Membranservice som er den som utfører inspeksjon og også utfører utbedringen av skadene. Rensing av takrenner/nedløp er også en del av dette arbeidet.
- Brannvarslingssystemet er oppgradert inklusive slukkesystemer (brannslanger + brannslukkingsapparat)
- Det er inngått avtale med Branntek AS om årlig kontroll av alt brannteknisk utstyr, den første gjennomgangen er gjennomført og det har blitt bestilt og fått utført det meste av kritiske punkter fra rapporten.
- Det er utført skilting av alle fellesområder med skilt om branndør (som skal holdes lukket), røyking og bruk av åpen ild forbudt osv.
- Borettslaget vil iverksette internkontroll av alle varmtvannsberedere i rekkehusene inklusive kontroll av vannfordelingsventil og tilkoblingspunkter og vil ved påvist eller antatt skade skifte ut de komponenter som er berørt av eller vil kunne forårsake vannskader. Årlig oppfølging av dette vil bli implementert.
- Borettslaget har skiftet ut alle gamle varmtvannsberedere, armatur osv. i berederrommene i terrasseblokkene. I tillegg har vi installert varmpumper som leverer hovedtyngden av nødvendig energi for å varme opp vannet, noe som gir en vesentlig reduksjon av belastningen på strømnettet.
- I forbindelse med installasjonen og oppfølgingen av varmpumper blir det opprettet en serviceavtale med autorisert leverandør.
- Vaskeriene som kan disponeres av beboere, skal oppgraderes med nytt utstyr og elektrisk anlegg.
- Borettslaget har skiftet ut alle EI-billadere i garasjeanlegget til nye moderne ladere.
- Som en del av borettslagets skaderedukssjonsprogram, har borettslaget høsten 2024 gjennomført et omfattende arbeide på bygninger med potensiale for lekkasjer. Arbeidet har inkludert nytt avløpssystem på tak, oppretting av feilmonterte tak avløp, tetting av sprekker og skader på balkonger og oppgradering/utbedring av betong skader. Dette omfatter også reparasjon av enkelte balkongkasser med skader for å hindre lekkasjer og andre potensielle skader. Disse arbeidene er utført for å redusere risiko og forhindre skader i tiden frem til en totalrenovering av alle blokkenes terrasser og verandaer og andre tilliggende komponenter.
- På blokker hvor arbeidene i punkt 10 over er diskutert, har det katodiske beskyttelses

- anlegget blitt oppgradert og modernisert slik at disse byggene nå kan overvåkes kontinuerlig i forhold til eventuelle problemer relatert til klorider og betongkorrosjon
- Borettslaget har som en del av sitt arbeide med internkontroll gjennomført karlegging av eventuelle fuktproblemer i garasjeanlegg og utarbeider en plan for rask utbedring av disse.
 - Borettslaget planlegger gjennomgang av hele ventilasjonssystemet med tank på rengjøring og utskifting av motorer som driver vifter, samtidig vil alle styreskap som styrer ventilasjonssystemene, bli skiftet og oppgradert med nye skap for styring og kontroll, dette inkluderer sikringer, kontaktorer og tidsur osv.
 - Det er gjennomført HMS vernerunde hvor flere avdekkede tiltak er gjennomført, vaktmester har tatt kurs og fått påkrevd maskinførerbevis, det er sendt ut egenkontrollskjema (på papir) for elektrisk anlegg til alle beboere i borettslaget samt oppheng oppdatert branninstruks i alle oppganger og delt ut (på papir) til alle i borettslaget.
 - I forbindelse med oppgraderinger, utbedringer eller andre tiltak arbeides det nå aktivt med å bygge opp korrekt dokumentasjon både på arbeider som har blitt utført og arbeider som skal utføres.

Styrets arbeid 2023:

- Uteområdene er oppgradert i henhold til planen for 2023 og 2024.
- Utvalgte balkonger i terrasseblokkene med løs maling på dekket ble utbedret av Consolvo høsten 2023.
- Små skader på rekkehustak ble utbedret av Hadeland Membranservice høsten 2023.
- Styret inngikk høsten 2023 avtale med Enviro Elektro for nytt elbilladeanlegg i garasjen med oppgradert el-infrastruktur, tilgang på internett for automatisk avlesning av strømforbruk og nye GARO ladere.
- Service, vask og utbedring av alle avfallsbrønner ble utført av Strømbergs AS sommeren 2023.
- Stake & Graveservice AS har høsten 2023 sugd ut slam og grus fra kummer og rør for overvann, og har gjennomført rørinspeksjon med kamera for å avdekke tilstand på overvannssystemet i borettslaget.
- Styret har fulgt opp en rekke forsikringssaker med Protector forsikring, Polygon og andre leverandører knyttet til vannskader fra de store regnmengdene august 2023 og snøsmelting vinteren 2024. Noen av disse sakene er ennå ikke ferdig utbedret mai 2024.
- Styret har jobbet med en oppdatert vedlikeholdsplan knyttet til bl.a. reparasjoner av terrasser og balkonger i terrasseblokkene, vannskader på taket til terrasseblokkene, lekkasjer fra tak over garasje, utbedring av drenering, asfaltering av veier og flere fartshumper. Mye av dette skal utbedres i 2024.
- Styret skal utarbeide strengere rutiner for kjøring og parkering i borettslaget. Mange biler kjører for fort inne i borettslaget, og ignorerer dermed skilt som henviser til lav fart. Mange beboere, håndverkere og andre ignorerer også vaktmester når han påpeker at biler ikke kan stå parkert inne i borettslaget, på gangveien på oversiden av terrasseblokkene, eller på gresset. Flere bed er blitt ødelagt pga. biler.

- Styret har brukt mye tid på å informere om ansvar for snømåking, som står i vedtektene, og følge opp klager fra beboere som klager på at naboer ikke tar hensyn når det måkes om vinteren.
- Styret har god dialog med styrene i Nordseter-, Fjellhytta- og Nordseterskogen borettslag.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2023: Nytt ladeanlegg med GARO ladere for elbil levert av Enviro Elektro. Telia har satt opp internett i garasjen for digital avlesning av strømforbruk til hver elbillader.

2022: Tre terrasser i terrasseblokkene reparert etter vannlekkasjer.

2021: Utskifting av brannslukningsapparater i alle leiligheter (desember). Omfatter også nytt slokkeutstyr i alle oppganger, fellesvaskerier og velferdsrom. Beboer er ansvarlig for årlig kontroll og nødvendig vedlikehold.

2021: Utskifting av felles varmtvannsberedere for terrasseblokkene. Omfatter utskifting av gamle beredere i tillegg til installasjon av varmpumpeanlegg. Utført av Nordisk Energikontroll AS. Vedlikehold av inngangspartier til terrasseblokkene. Omfatter skifte av tak overbygg, ny utendørs belysning, ny hovedinngangsdør og nytt callinganlegg. Utført av DVS Entreprenør AS.

2020: Vedlikehold balkongene på forsiden av terrasseblokkene. Omfatter rengjøring, oppussing og maling av rekkverk, stendere og gjerde på samtlige balkonger. Utført av To Malere Interiør & Vedlikehold AS. Vedlikehold av fellesarealer i terrasseblokkene. Omfatter maling av oppganger, mellomganger og sykkelboder inkludert listverk, rekkverk, sikringsskap, branndører og garasjedører. Utført av Alfa Malermesterfirma AS. Vedlikehold av garasjeanlegget. Omfatter utskifting av lysarmaturer, garasjeport samt utbedring av en av brannportene.

2019: Rehabilitering lekeplassen med nytt falldekke og nye lekeapparater. Avtale inngått med Søve AS og SL Stenlegging AS. Fallunderlag levert av Norplay AS. Rehabilitering av terrasseblokker. Skifte av ytterkledning, alle vegger etterisolert, vinduer og terrassedører byttet. Endevegger kledd med tegl. Utført av DVS Entreprenør AS.

2017: Avsluttet rehabilitering av rekkehusene.

2016: Rehabilitering av rekkehus. Skifte av ytterkledning, alle vegger etterisolert, vinduer, terrassedører og ytterdører byttet. Utført av DVS Entreprenør AS.

2015: Brannvarslingsanlegg i terrasseblokkene. Rehabilitering av rekkehus i Åssiden 48 og 24. Reparasjon av terrasse og vedlikehold (24 stk). ITV anlegg i garasjen. Ladestasjon for el-biler.

2014: Reparasjon 27 terrasser. Reparasjon gesims terrasseblokkene. Ladestasjoner El-biler. Utskifting av vinduer / dører (8 leil)

2013: Nytt dekke 6 stk terrasser ÅT 20-22

2012: Etablering av avfallsbrønner

2011: Utbedring av innkjøring til garasjeanlegget, herunder varmekabler, drenering og flytting av portåpner.

2009 -2010: Det er igangsatt rehabilitering av betongen på terrassehusene. Arbeidet utføres av Protector, med Multiconsult som byggeleder/prosjektledelse. Man vurderer å ta for seg rekkehusene neste år - da utskifting av panel og etterisolering.

Totalkostnad for disse arbeidene beløper seg til ca 13-15 millioner kroner.

2007: Omteking av 10 stk. terrasser på blokkene 2-4 utført av Vedlikeholdsservice.

2006: Omteking av 5 stk. terrasser i blokkene Åssiden Terrasse 2, 1 stk. Åssiden Terrasse 8, 3 stk. Åssiden Terrasse 22, 1 stk. i tillegg til diverse vedlikeholdsarbeider.

Utført av Vedlikeholds-Service.

2004: Omteking av terrasser på rekkehusene. Åssiden Terrasse 24-28 fire tatt av Vedlikehold-Service.

2003: Oppgradering og ombygging av velferdsrommet i ÅT 2-4.

2001: Rengjøring av ventilasjonsanleggene i terrasseblokkene.

2000: Oppussing av oppganger i terrasseblokkene foretatt av Malermester Freddy Carlsson AS..

1999: Oppgradering av kabel-tv anlegg for digital teknologi foretatt i regi av UPC.

1998-2000: Oppgradering av uteplasser og lekeplassen Oppgradering av utearealer og lekeplasser foretatt av anleggsgartnermester Reidar Kristiansen AS og Anleggsgartner Kristian Sørby AS.

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har 1 lån i Handelsbanken:

Lånenr.: HANBAN-83987219710

Type: A

Restsaldo: 58.023.940,-

Restløpetid: 25 år

Term. pr. år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,65%

Andel fellesgjeld pr. 01.01.2025: 347.000,-

Kapitalkostn.: 2.163,-

Sikringsordning fellesgjeld

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 av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett i borettslaget.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det foreligger styregodkjennelse i borettslaget.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets husordensregler.

Det er tillatt med hunder, katter og kjæledyr som kanin, hamster og fugl. Slinger, amfibier og andre eksotiske dyrearter er ikke tillatt. Det er tillatt med maksimalt to kjæledyr per leilighet. Alle kjæledyr skal føres i bånd ved lufting på borettslagets eiendom. Beboere som ønsker å anskaffe kjæledyr må følge retningslinjer på borettslagets hjemmeside og avtale om dyrehold, inkludert sende søknad til styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 157, bruksnummer 645 i Oslo kommune. Andelsnr. 192 i Åssida Borettslag med orgnr. 948973693

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/157/645:

16.07.1986 - Dokumentnr: 43038 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

30.05.1980 - Dokumentnr: 11988 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:157 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på boligblokk datert 14.11.1984

Det foreligger ferdigattest på boder på balkong datert 28.04.1986

Det foreligger ferdigattest på installering av brannvarslingssystem datert 08.12.2015

Det foreligger ferdigattest på fasadeendring datert 01.04.2019

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig

Vann/avløp: Privat stikkledning til offentlig nett.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

S-5065 Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Åssiden terrasse 2-48 C.

Vedtatt av bystyret 18.12.2019

Pågående byggesaker:

Saksnummer 202016912 Åssiden terrasse 30 C - Tilbygg. Siste dokument i saken datert 19.12.2022

Saksnummer 202214958 Åssiden terrasse 40 A - Tilbygg og påbygg. Siste dokument i saken datert 14.01.2025.

Adgang til utleie

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

Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 300 000 (Prisantydning)

347 000 (Andel av fellesgjeld)

9 647 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 656 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 664 462 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 667 262 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Oppdragsansvarlig

Christian Wahl
Partner / Eiendomsmegler
christian.wahl@aktiv.no
Tlf: 408 00 445

Kjersti Sollied
Eiendomsmeglerfullmektig / Markedsansvarlig
kjersti.sollied-overland@aktiv.no
Tlf: 975 11 058

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS, Torshovgata 8
0476 OSLO
Tlf: 216 36 363

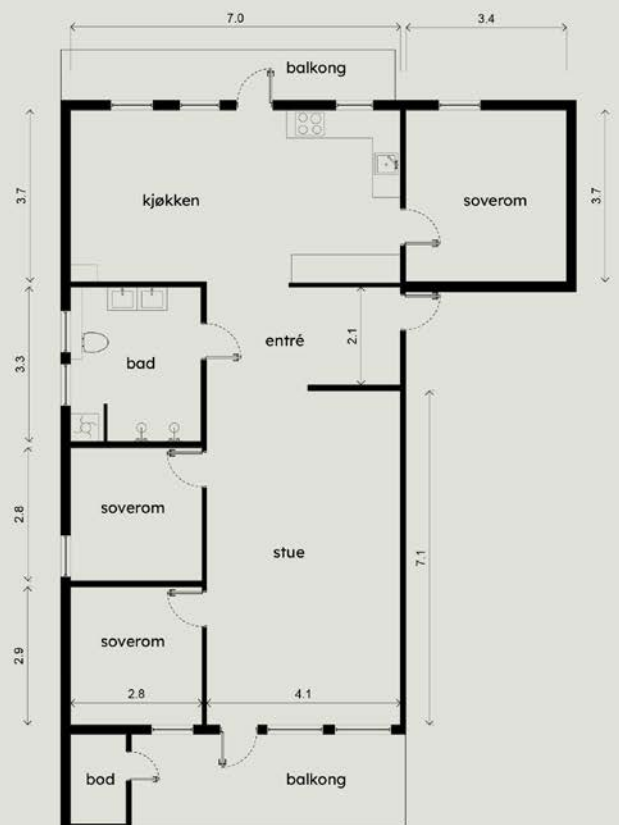
Salgsoppgavedato

25.02.2025



Åssiden terrasse 22

Illustrasjon av Built By AS
 Tegningen er ikke målbart.
 Avvik kan forekomme.







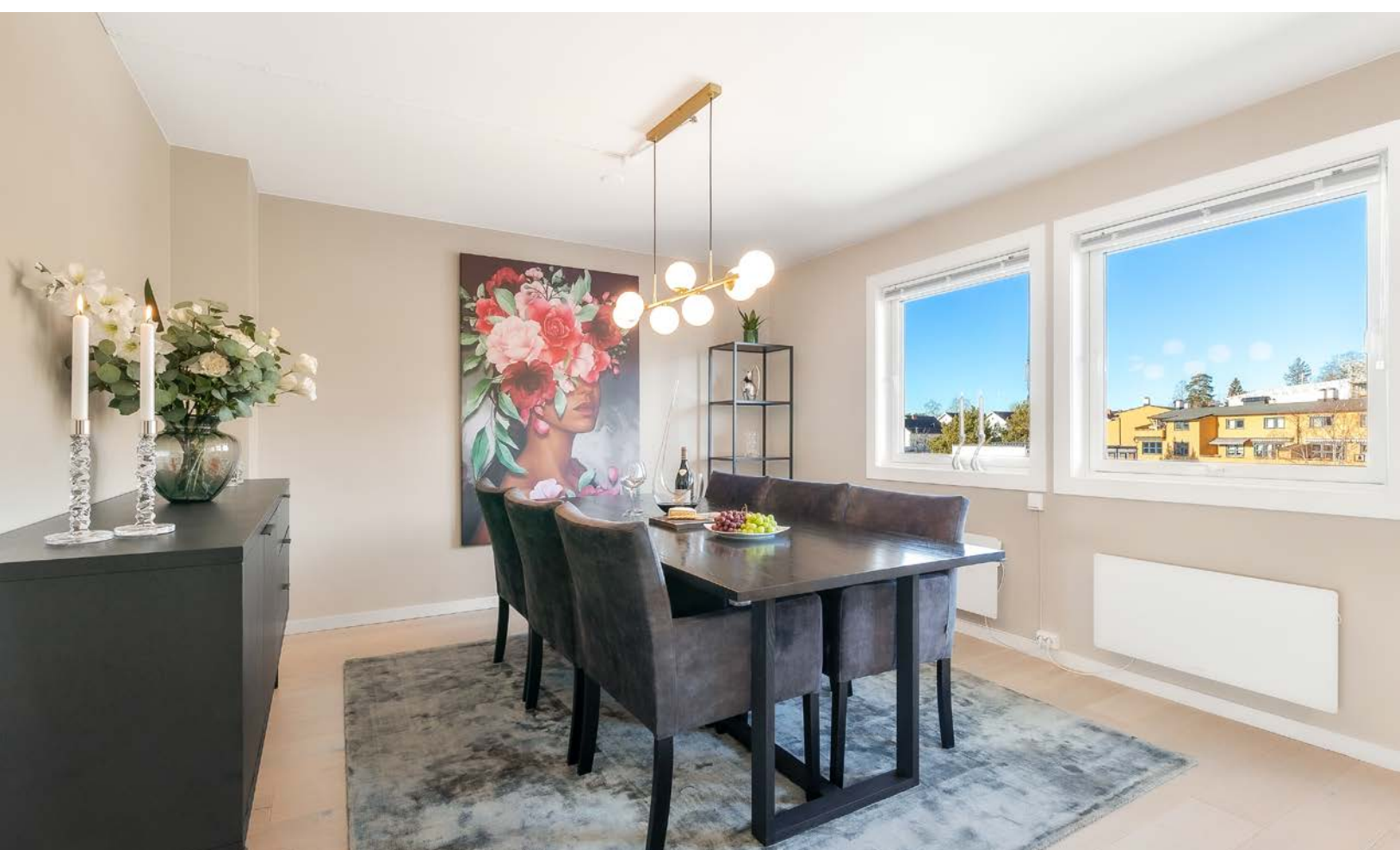




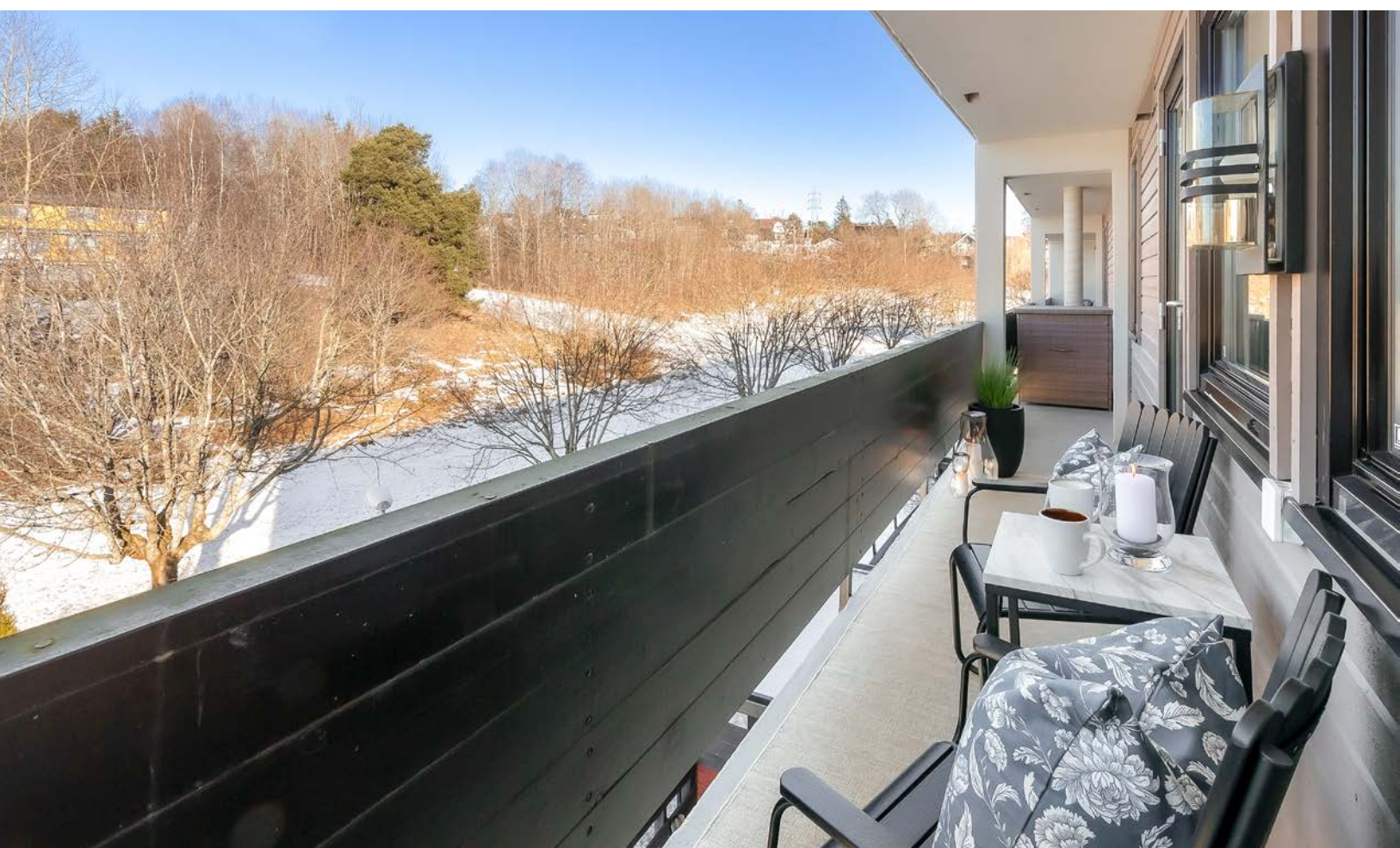












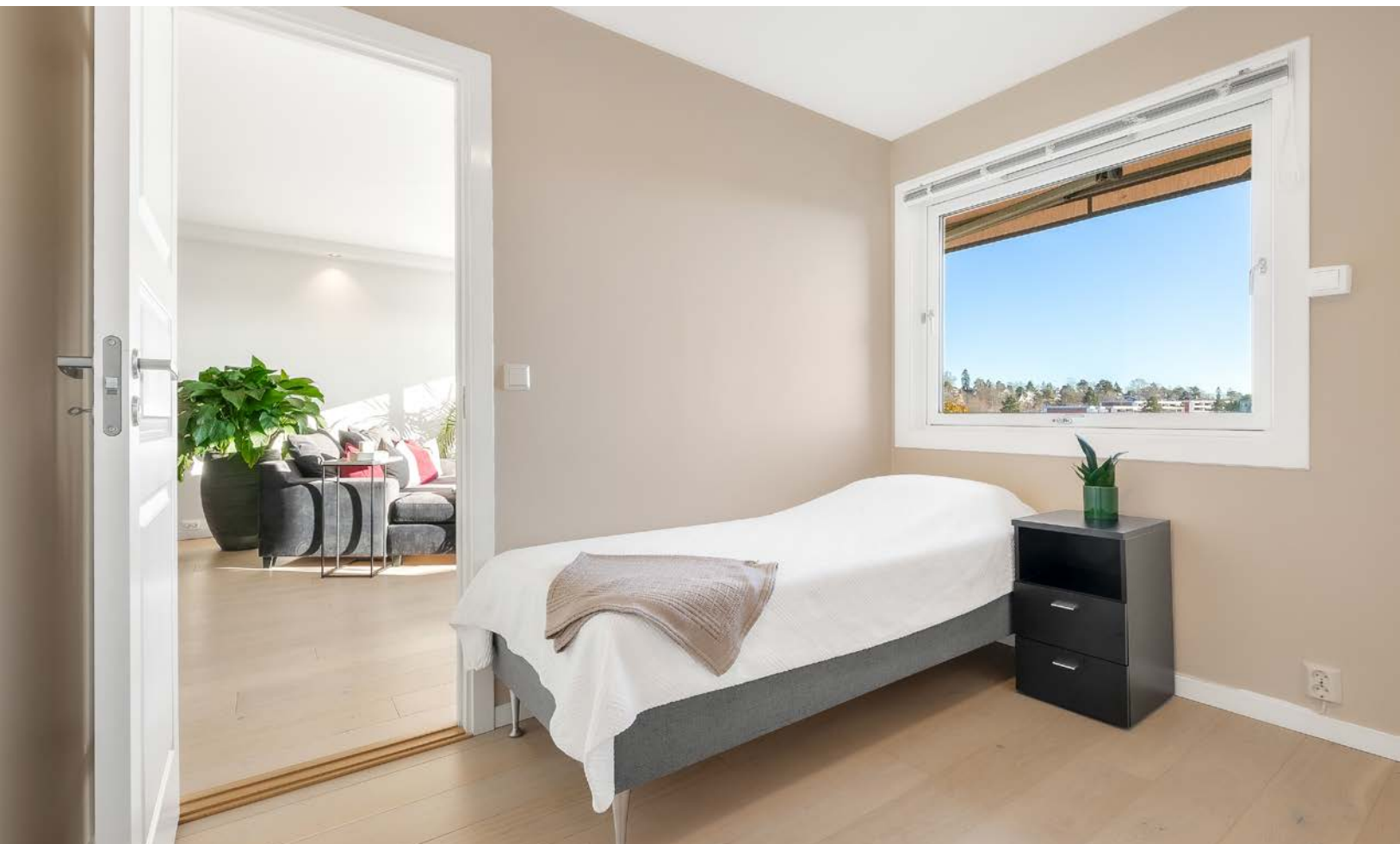
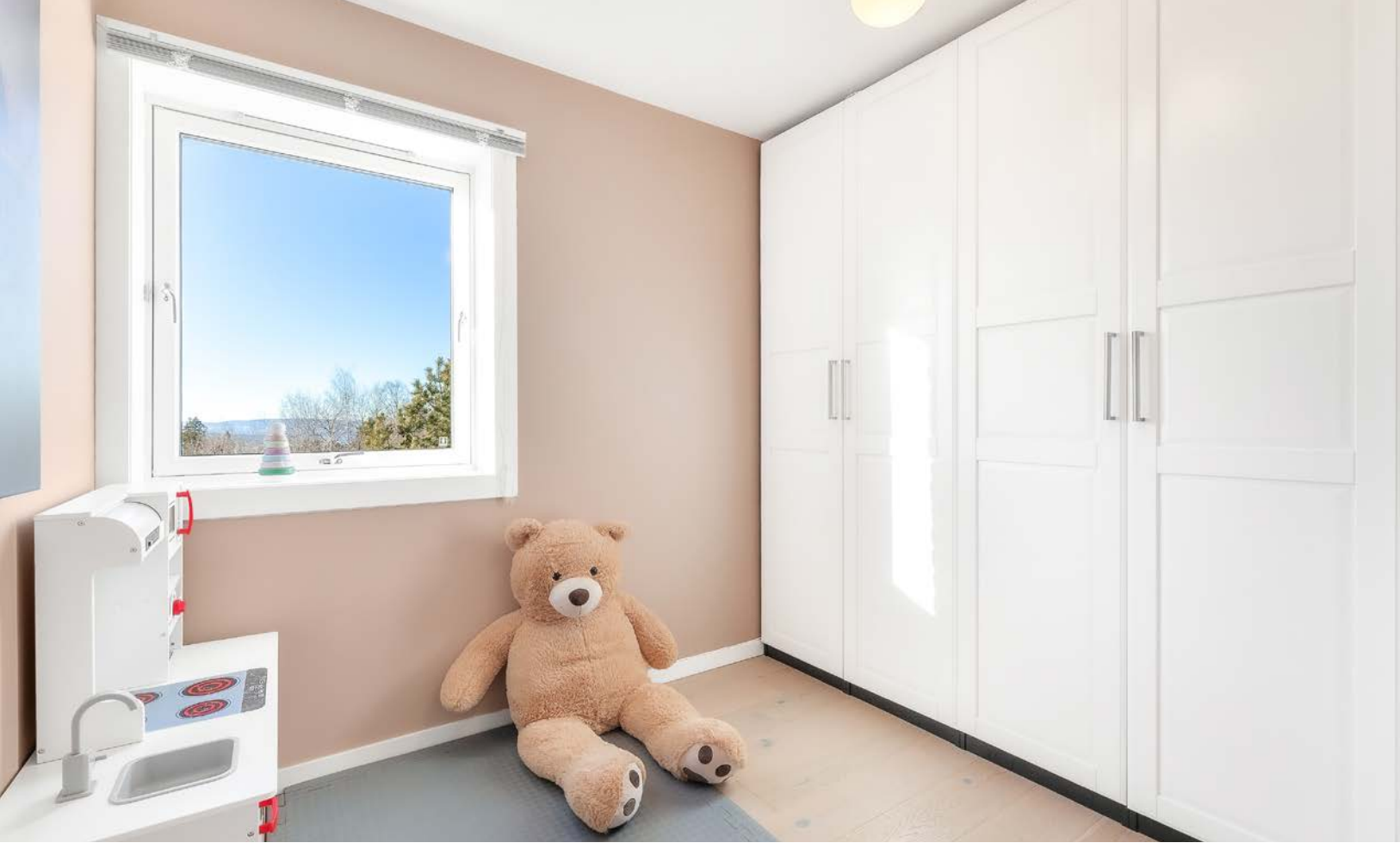












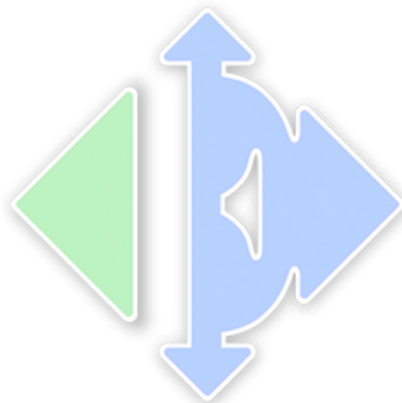






Vedlegg

Åssiden terrasse 22,
1160 OSLO



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Matias Utnem

Dato: 13/02/2025

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:157, Bnr: 645
Hjemmelshaver:	Andreas Selmer Hystad og Ida Selmer Hystad
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1983
Tomt:	26 022 m ²
Kommune:	301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Christian Wahl (Aktiv)
Befaringsdato:	12.2.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Tomten
Felles eiet tomt for borettslaget på ca. 26.023 m². Pent opparbeidet med gressplen og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær. Flere sittegrupper og lekeplass for barna. Det er asfalterte internveier og parkeringsareal.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært sentral beliggenhet på Nordseter/Kastellet, et meget attraktivt og veletablert boligområde på Nordstrand. Flott beliggenhet på enden i toppetasjen - usjenert med flott utsikt.

OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte

Lavblokk over 3 etasjeplan, underetasje og kjeller oppført 1983. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Gavlvegger, bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i murverk-/betong, samt utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Utvendige fasader kledd med teglstein og trepanel. Fasader renoverert og etterisolert i 2018. Flat takkonstruksjon antatt teknet med takmembran/asfaltbelegg. Vinduer i tre/aluminium karm med 3-lags isolerglass datostemplet 2018. Alle vinduer er bygget opp med innvendig ramme av tre og en utvendig skjerm av aluminium. Balkongdører med 2-lags isolerglass datostemplet 2015 og 3-lags isolerglass datostemplet 2018. Brann- og lydklassifisert entredør fra 1980 med sikkerhetslås og kikkehull. Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere beskrivelse av byggemåte.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Overordnet faglig vurdering

Boligen fremstår i generelt god teknisk stand med enkelte avvik som bør følges opp for vedlikehold og oppgradering.

Våtrom:

Badet har enkelte avvik, blant annet løse silikonfuger, sprekker i fuger, bom under fliser og noe manglende fall til sluk. Membranen er fra 2015 og vurderes som intakt, men vedlikehold av fuger anbefales for å sikre fortsatt vanntetthet.

Kjøkken:

Kjøkkenet er i god stand uten registrerte avvik. Det anbefales montering av komfyrvakt for økt sikkerhet.

Vinduer og ytterdører:

Ingen vesentlige avvik, men ytterdøren har passert mer enn halve forventede levetid, noe som gir grunn til videre oppfølging.

Balkonger:

Rekkverkshøyden er under dagens krav på 100 cm, men var sannsynligvis i tråd med byggereglene på oppføringstidspunktet.

VVS:

Vann- og avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende, men stoppekranen er ikke lokalisert. Det anbefales å finne eller installere en for økt sikkerhet.

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men samsvarserklæring mangler. En kontroll av autorisert elektroinstallatør anbefales for en mer detaljert vurdering.

Konklusjon:

Boligen har ingen kritiske feil som påvirker funksjon eller sikkerhet, men det er noen vedlikeholdsbehov som bør følges opp. Særlig gjelder dette våtrom, stoppekran og elektrisk dokumentasjon.

ANNET:

Borettslaget

Leiligheten tilhører Åssida Borettslag som består av 205 andelsleiligheter.

Åssida Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948973693, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse: Åssiden Terrasse 2-48.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på boligblokk datert 1984.

Det foreligger ferdigattest på fasadeendring datert 2019.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming samt varme i gulv på bad.

Parkering

Medfølgende parkeringsplass(nr.3076) i lukket oppvarmet garasjeanlegg.

Borettslaget har også gjesteparkering på eiendommen.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Romhøyde:

Romhøyder:

Kjøkken/stue, 2,396m

Bad 2,198m

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

Tidligere salgsoppgave levert av eier.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Overflater:

Gulv: Fliser i entré og på badet, enstavs parkett ellers.

Vegger: Fliser på badet og over kjøkkenbenken, malte slette flater ellers.

Himling: Malte slette flater med downlights i entré, bad og langs veggen i stuen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**FELLESKOSTNADER:**

Ikke oppgitt.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
3,etasje	105	2		18	105	2
Kjeller		3				3
SUM BYGNING	105	5		18	105	5
SUM BRA	110					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

3,etasje: Entré, bad/wc/vaskerom, kjøkken, stue og 3 soverom.

BRA-e:

3,etasje: Bod på terrasse på ca 2,2 m².

Kjeller: Bod på ca. 2,7 m²,

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

Aralet 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.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarung. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll.

Merk at tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om disse muligens kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (for eksempel vinduer og entrédører).

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befarungen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Andreas Hystad (eier).

Matias Utnem (Takstmann)

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Matias Utnem

Byggmester og takstmann

13/02/2025



Matias Utnem

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Innredning bad:

Badet er fra 2015, og det foreligger dokumentasjon på utførelse.

Badet har flislagte vegger og malt, slett himling med downlights. Innredningen består av et servantskap med dobbel servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det et skap med speil. Dusjsonen er utformet som en nisje med dobbel dusj. Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Vegger:

Det er observert at silikonfuger har løsnet enkelte steder langs gulv og vegg. Det er også registrert mindre sprekker og hull i mørtelfugene, samt misfarging.

TG2 vurderes på grunn av løse silikonfuger, skader i fuger og misfarging.

Tiltak bør gjennomføres for å sikre fortsatt vanntetthet og unngå fuktproblemer over tid.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: Registrerte avvik:

Bom under flis ved inngangen til dusjsonen: Indikerer at flisen ikke har tilstrekkelig vedheft til underlaget, noe som kan føre til at den løsner over tid og øker risikoen for vanninntrengning.

Utvaskede mørtelfuger: Kan være et tegn på fuktpåvirkning og redusert tetthet, noe som kan svekke fugens funksjon over tid.

Løse silikonfuger langs vegg og gulv: Kan føre til redusert vanntetthet i overgangene mellom gulv og vegg, noe som øker risikoen for vannskader.

Lite til motfall enkelte steder på gulvet: Redusert fall kan føre til at vann blir stående og ikke renner effektivt mot sluket. Dette kan øke fuktbelastningen og påvirke levetiden til fuger og overflater.

TG2 vurderes da gulvet har avvik som inkludert bom under flis, utvaskede fuger, løse silikonfuger og lite til motfall enkelte steder.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det er to sluk på badet. Dusjsonen har et hjelpesluk som leder vann til hovedsluket, som er plassert utenfor dusjsonen. Slukene er av plast og har klemring.

Membran:

Membranen er skjult, og tilstanden vurderes basert på alder (2015). Ifølge Byggforskserien har membraner en forventet levetid på ca. 20 år. Det er fremlagt dokumentasjon på membran og øvrige arbeider utført på badet.

Vurdering:

Tilstanden til membranen vurderes som tilfredsstillende ut fra alder og forventet levetid. Tilstandsgrad TG1 settes, med forbehold om at membranen ikke er visuelt innsisert. Regelmessig vedlikehold av sluk og oppfølging av badets tilstand anbefales.

Merknader:**2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2015

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Innredning kjøkken:

Kjøkkenet har hvit innredning med lav profil. Benkeplaten er av laminat og har en oppvaskkum i stål med ettgreps blandebatteri.

Det er integrerte hvitevarer, inkludert komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og platetopp. Over platetoppen er det montert en ventilasjonshette med utkast til det fri.

Det er ikke montert komfyrvakt, men en lekkasjestopper er installert under vasken.

Veggen over kjøkkenbenken er flislagt.

Merknader:**3. Andre Rom****TG 1** 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktagninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

2-lags vinduer med trekarmer. I fra 2016 og 2018.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

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

Malt/glatt ytterdør. B-30. 30 db.

Malte balkongdører.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

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

Merknader: TG2 vurderes på grunn av alder på ytterdøren, da den har passert mer enn halve forventede levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Boligen har to balkonger, én med utgang fra kjøkkenet og én med utgang fra stuen.

Balkongen med utgang fra kjøkkenet har et rekkverk i treverk med en høyde på 94 cm, og åpningen mellom rekkverket og dekket er målt til 15,9 cm.

Balkongen med utgang fra stuen har et rekkverk med en høyde på 91,3 cm, der åpningen mellom dekket og rekkverket, som fungerer som en blomsterkasse, er 16,2 cm.

Merknader: Begge balkonger har lavere rekkverk enn dagens krav på 100 cm, men dette var trolig i samsvar med byggereglene da boligen ble oppført.

TG2 vurderes da rekkverkshøyden er for lav.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisperne.

Det er ikke spalte på innebygget sisperne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisperne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisperner for WC.

Vann- og avløpsrør:

Vannrørene består av en kombinasjon av eldre kobberør og nyere rør-i-rør-system.

Avløpsrørene er av plast.

Stoppekranen er ikke lokalisert. Det anbefales å finne stoppekranen, og dersom det ikke er en installert i boligen, bør dette vurderes montert.

Det bemerkes at kun synlige rørinstallasjoner er kontrollert. Rørgjennomføringer skjult i vegger er ikke undersøkt, og eventuelle feil i disse anleggene vil derfor ikke fremkomme i rapporten.

Merknader: TG2 vurderes da stoppekran ikke er lokalisert.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles for sameiet.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon. Det er avtrekk på badet og forsert avtrekk på kjøkkenet. Tilluft tilføres gjennom spalteventiler i vinduene.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskapet er plassert i felles trappegang og er utstyrt med automatsikringer samt skrusikringer på hovedsikringen.

Elektrisk anlegg:

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.

Branntekniske forhold:

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Tilstandsvurdering:

Det elektriske anlegget er ikke gitt en tilstandsgrad, da dette krever vurdering av en autorisert fagperson. Det anbefales at brannvarsler- og slokkeutstyr kontrolleres og vedlikeholdes regelmessig for å sikre at det oppfyller gjeldende krav.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

På generelt grunnlag anbefales det alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt eller vurdert reguleringer eller andre forhold hos bygningsetaten, og det var ingen spesielle forhold som takstmannen ble gjort kjent med under befaringen. Tomten og boligen er ikke kontrollert opp mot kommunens bygge mappe. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ta med fagmann på befaring før et eventuelt kjøp.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

TG2 vurderes på grunn av løse silikonfuger, skader i fuger og misfarging.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes da gulvet har avvik som inkludert bom under flis, utvaskede fuger, løse silikonfuger og lite til motfall enkelte steder.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurderes på grunn av alder på ytterdøren, da den har passert mer enn halve forventede levetid.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 vurderes da rekkverkshøyden er for lav.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes da stoppekran ikke er lokalisert.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
Oppdragsnr.	
1004250014	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ida Selmer Hystad	Andreas Selmer Hystad
Gateadresse	
Åssiden terrasse 22	
Poststed	Postnr
OSLO	1160
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1004250014

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ISH, ASH

1

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Er en sprekk i tak på balkong. Vaktmester og fagekspert har vert på befaring

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt inn downlight i stue

Arbeid utført av

AL Elektro AS

Filer

[5S Samsvarserklæring.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Garø Entity Pro. Kjøpt gjennom avtale i borettslaget

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Hystad	cadca3eed7f5aafd978e7b2b 9c8f4e2b7f7248fd	25.02.2025 15:53:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Hystad	027d689383f45cf6da23e97 07c4a1508fd387cca	11.02.2025 19:31:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1004250014

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

Nabolagsprofil

Åssiden terrasse 22 - Nabolaget Seterhøgda - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Nordseter gård Linje 75A, 75B	4 min 0.3 km
Kastellet Linje 13, 19	6 min 0.5 km
Lambertseter Linje 1, 4	15 min 1.1 km
Nordstrand stasjon Linje L2	21 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 7 km

Skoler

Kastellet skole (1-10 kl.) 619 elever, 36 klasser	3 min 0.2 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 966 elever, 50 klasser	14 min 1 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 576 elever, 27 klasser	19 min 1.4 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 20 klasser	25 min 1.8 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 598 elever, 35 klasser	27 min 2 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	22 min 1.6 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	23 min 1.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

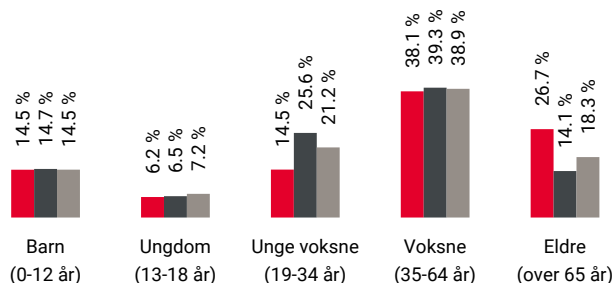
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Seterhøgda	2 056	996
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Den Blå Appelsin Kanvas-barnehage (1-5 år) 59 barn	5 min 0.3 km
Nordseter barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min 0.4 km
Åssida barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 0.4 km

Dagligvare

Spar Kastellet	4 min
Matkroken Bråten Post i butikk	11 min 0.8 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Trikk



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Gateparkering

Lett 87/100

Sport

	Kastellet skole Aktivitetshall, ballspill	3 min	0.2 km
	Nordseter skole Aktivitetshall, ballspill	14 min	1 km
	Best Trening	14 min	
	SATS Lambertseter	17 min	

Boligmasse



- 25% enebolig
- 26% rekkehus
- 32% blokk
- 18% annet

«Kort vei til det meste! Butikker, dagligvarer, kino, turområder, havutsikt, og kollektivtransport. Flere gode skoler og barnehager. Hyggelige naboer!!»

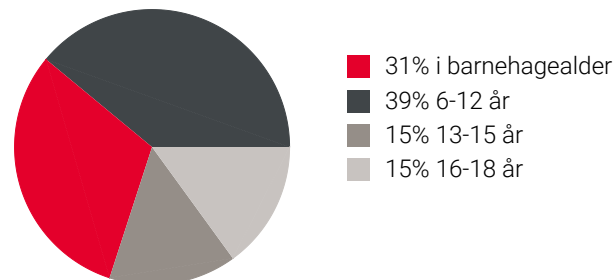
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Lambertseter Senter	16 min
	Apotek 1 Holtet	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



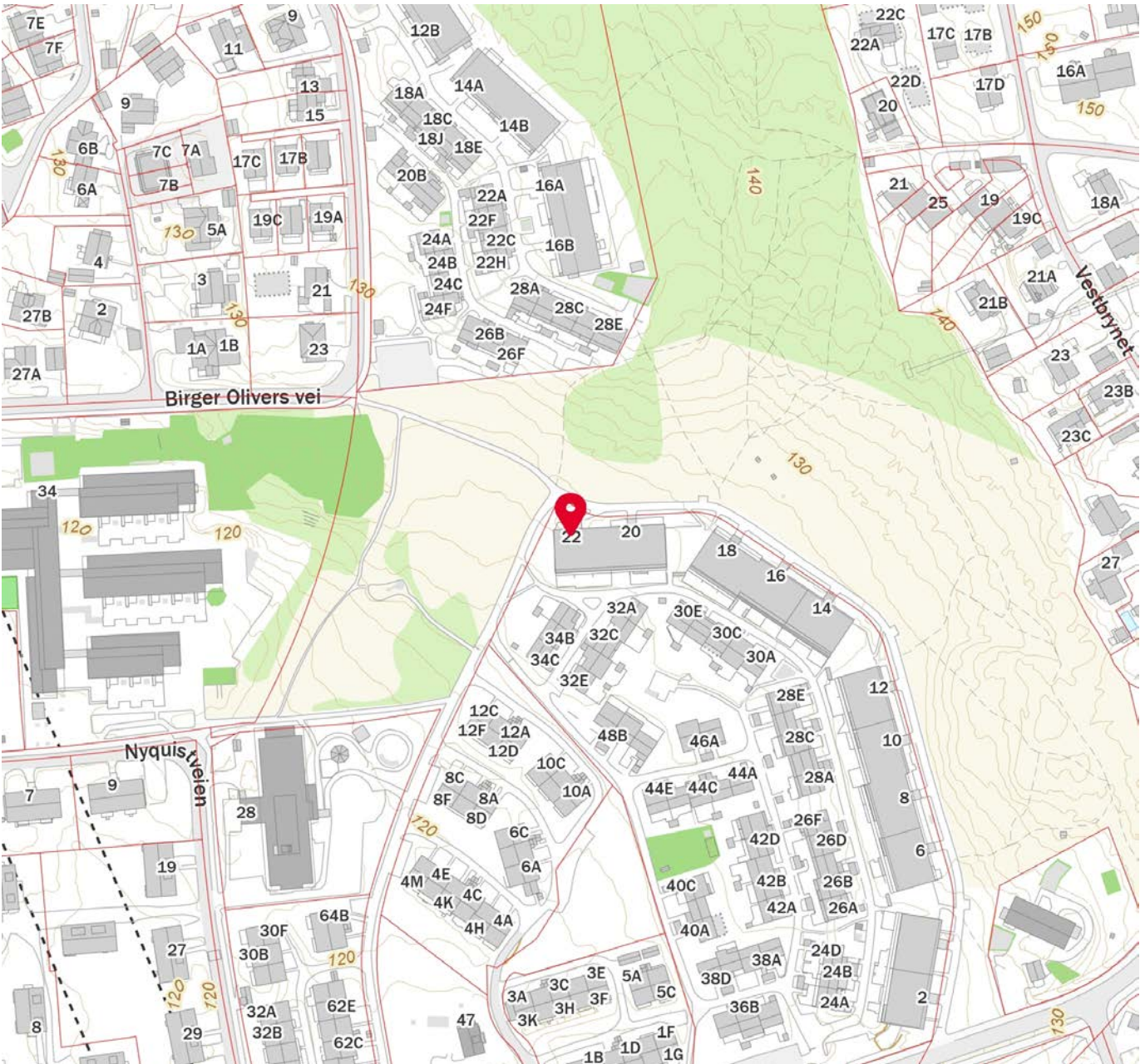
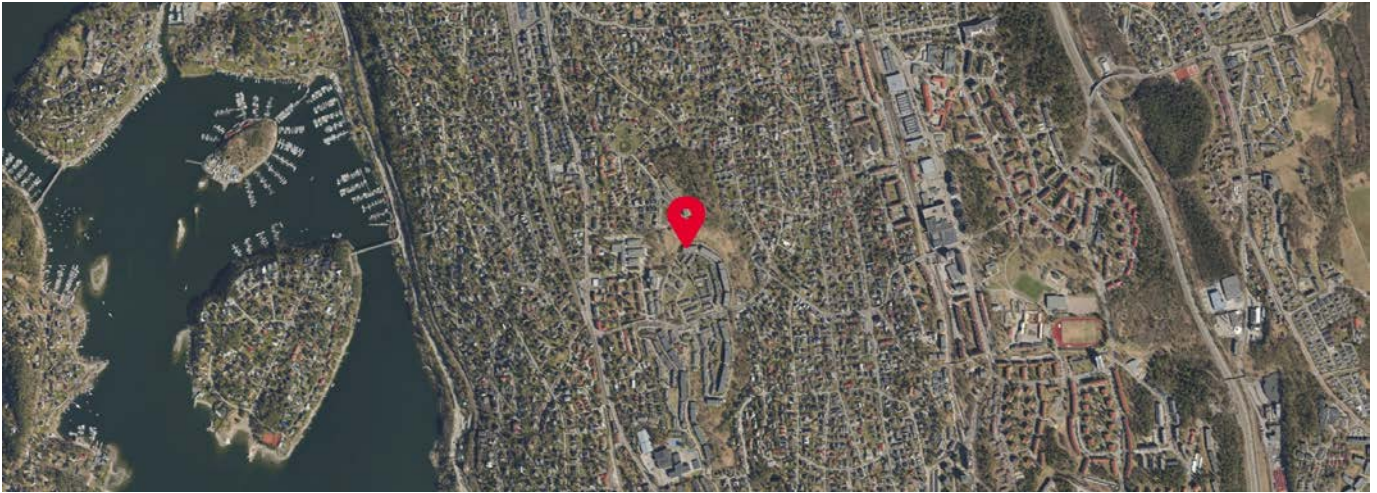
0%


49%

- Seterhøgda
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	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 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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


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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Åssiden terrasse 22
1160 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian WahlTelefon: 408 00 445
E-post: christian.wahl@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