

A modern kitchen with white cabinetry and a light-colored countertop. A wooden cutting board is placed on the counter. A built-in oven is visible on the right. A large window on the left provides a view of the outdoors. A small dining table with a white tablecloth and a wooden chair is visible in the background.

aktiv.

Åslandhellinga 47, 1274 OSLO

**Lys og moderne 3-roms med
herlig, vestvendt balkong**



Partner/Eiendomsmegler

Nina Friis Stensland

Mobil 980 84 142
E-post nina.friis.stensland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 48 228,-
Omkostn.: Kr 90 110,-
Total ink omk.: Kr 3 638 338,-
Felleskostn.: Kr 3 952,-
Selger: Alf Olav Herdlevær
Kirsti Helen Kristiansen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1992
BRA-i/BRA Total 65/69 kvm
Tomtstr.: 21911.4 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 176, bnr. 29
Snr. 100
Oppdragsnr.: 1008250368

Deres neste
drømmehjem?

Velkommen til Åslandhellinga 47!
Her får dere et lyst og gjennomført hjem med god standard som følge av betydelige oppgraderinger i 2026. De varme dagene kan tilbringes ute på den herlige balkongen! På de kalde dagene vil dere sette stor pris på at bilen kan parkeres i lukket garasje. Her kan dere flytte rett inn!

Lys og gjennomgående 3-roms i 2. etasje:
Betydelig oppgradert i 2024 med bla. nye overflater, gulv og nytt kjøkken
Utgang fra stue til herlig, vetsvendt balkong uteninnsyn
Gjennomtenkt og godt utnyttet planløsning med to soverom
Stilrent kjøkken fra 2024 med integrerte hvitevarer
To boder for lagring
Garasjeplass i lukket garasjeanlegg følger leiligheten
Mulighet for el-billader
Gangavstand til godt kollektivtilbud, barnehage og skole



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen34
Energiattest77
Nabolagsprofil.....87
Forbrukerinformasjon94
Budskjema95



Via utvendig trapp og svalgang tar du deg til leiligheten.

Velkommen inn!

I det dere kommer inn i boligen får dere umiddelbart et godt førsteinntrykk. Inngangspartiet er delt av med et praktisk skap med plass til jakken og sko. Her er det hyggelig å komme hjem!





Her får dere et moderne, oppgradert
hjem i grønne omgivelser.

Sosial stue

Den lyse og sosiale stuen blir fort stedet å samle familie og venner! Her er det naturlig til sofagruppe, bord og TV-benk. Store vinduer sikrer godt med naturlig lys og luft i rommet. Alle overflater ble sparklet og malt i 2024, i tillegg til at det ble lagt nye gulv i alle rom. Her er det enkelt å møblere etter egne ønsker og behov.





Fra stuen er det utgang til den herlige balkongen på ca 6 m².

Vestvendt balkong

Fra stuen er det utgang til den herlige balkongen på ca 6 m².
Her er det plass til sittegruppe, grill og blomsterkasser. Med herlig utsyn og sol kan varme dager nytes her ute. Fra balkongen er det tilgang på en bod på ca 1m².





Velkommen til det lekre kjøkkenet!

Stilent kjøkken fra 2024

I 2024 ble kjøkkenet totalrenovert med splitter ny innredningen fra Norema, nye hvitevarer, Waterguard og alt dere kan drømme om. Selve innredningen er svært delikat med lyse fronter og laminat benkeplate. Det er godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap som gjør det enkelt å holde orden. Av hvitevarer følger komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er montert komfyrvakt over platetopp. Her vil enhver kokk stortrives!



Samle familien til hyggelige stunder



Soverom 1

Fra gangen er det adkomst til det største soverommet som naturlig nok blir hovedsoverommet.
Alle vegger er sparklet og malt, og det er lagt nytt gulv i 2024. Her er det plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Rommet vender ut mot rolig grøntområde, noe som sikrer en god natts søvn.



Soverom 2

Fra stuen er det adkomst til boligens andre soverom. Dette rommet egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor. Her er det plass til seng, nattbord og garderobeskap. Her kan dere enkelt møblere etter egne ønsker og behov.



Herlig baderom

Badet er oppgradert med belegg på gulv fra 2014, vegger ble oppgradert med Jotun våtromsystemer i 2026.

Badet inneholder dusjkabinett, servant med underskap, speilskap med lys, opplegg for vaskemaskin, høyskap og wc fra 2024.

Dette er et herlig sted å starte dagen!



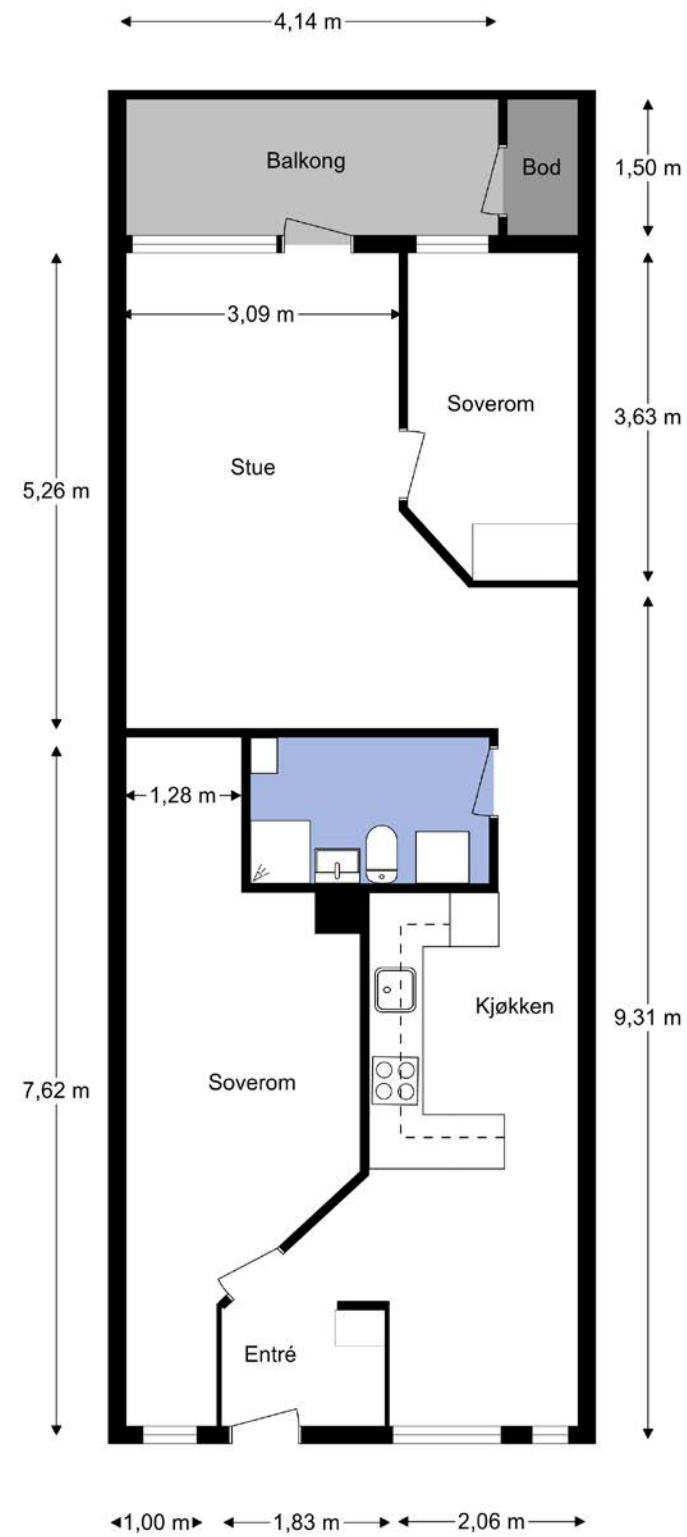
Åslandhellinga 47

Her bor dere i et grønt, hyggelig nabolag med kort vei til alt!
Fra hyggelige, grønne fellesareal er det enkel adkomst til leiligheten som ligger i
2. etasje. Bilen kan enkelt parkeres i garasjen.
Her vil både store og små trives!



Plantegning

2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Notater



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 kvm
BRA - e: 4 kvm
BRA totalt: 69 kvm
TBA: 6 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 3 kvm Bod i garasjeanlegg
2. etasje
BRA-i: 65 kvm Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2
BRA-e: 1 kvm Bod på balkong

TBA fordelt på etasje

2. etasje
6 kvm Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en bod i garasjeanlegg på 2,55m².
Bod er merket med nr.100.
Det er i tillegg en bod på balkong på 1.17m²
Bod arealer utgjør til sammen 4 m² BRA-E.
Balkongen er målt til 6,2 m² og er avrundet til 6 m² i TBA.
Med leiligheten følger det også garasje plass merket med nr.100 i felles garasjeanlegg.

Byggetegninger:
Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.
Det opprinnelige kottet i leiligheten er innlemmet i soverom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

21911.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med gressplen, gangveien og bebyggelse.

Beliggenhet

Åslandhellinga 47 ligger i nabolaget Bjørndal i bydelen Søndre Nordstrand. Området er perfekt for deg som ønsker et rolig bomiljø med nærhet til naturen, samtidig som du har enkel tilgang til byens fasiliteter. Området har lite gjennomgangstrafikk og en avslappet atmosfære, noe som gjør det til et godt sted å bo for både etablerere og de som ønsker en fredelig tilværelse med gode turmuligheter.

Et veletablert område

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

Nærområdet og kollektivtilbud

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

Tjenester og fritidsmuligheter

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

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken fremstår med yttervegger i bindingsverk konstruksjon, utvendig kledd med liggende panel. Leilighetens etasjeskillere i betong. Yttertak i flat konstruksjon, tekket med papp og beslag.

Vinduer:

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

Balkongdør:

Balkongdør i treramme med 3-lags glass.

Dører

Entredør i laminert utforming med glassfelt. Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

Balkong:

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.6,2m².
Gulvet er belagt med støpt betongdekke, rekkverk er av type blomsterkasser.
Det er bod på balkongen.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Fir ytterligere informasjon, se vedlagt

tilstandsrapport bak i salgsoppgave.

Standard

Tilbygg / modernisering
2026 Bad Oppgradering av vegger på bad med Jotun våtromsystem, arbeidet er utført i regi av eier.
2024 El-arbeid Rehabilitering av kjøkken, sikringsskap, bytte bryterpanel bad, ny stikk på soverom. Arbeidet er utført av TH Elektro AS.
2024 Kjøkken Montering av kjøkken med hvitevarer,

arbeidet er utført av KommerSnart A/S
2024 Overflater Sparkling og maling av leilighet,
arbeidet er utført av Viken Bygg & Mal AS
2024 VVS-arbeid Kobling av varmtvannsbereder.
Arbeidet er utført av Optimal VVS & Bygg As.
2024 VVS-arbeid Montering av kjøkken med
Waterguard, arbeidet er utført av Melba VVS AS
2024 Innvendige dører Innsetting av dører mot
soverom. Arbeidet er utført i regi av eier.
2014 Bad Legging av våtromsbelegg på gulv

Overflater:
Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Laminat.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av dekke.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,38m.

Annet:
Vannledninger
Kjøkken:
Vanntilførsel med nyere og eldre kobberrør.
Det er montert Waterguard/lekkasjestopper i
kjøkkenbenk.
Bad:
Det er skjulte og åpne kobberrør til installasjonene.
Vanntilførsel/rørstamme:
Stoppekran:
Kraner er plassert i kjøkkenbenk.
Kraner er testet og fungerer tilfredstillende.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS,
det anbefales
derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå
anlegget dersom
dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget
da dette krever

spesielt utstyr og kompetanse.

Avløpsrør
Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

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

Varmtvannstank
Varmtvannsbereder på 120L fra 20224,
er plassert i hjørne på kjøkken.
Det ligger sensorer fra Waterguard som
lekkasjesikring under varmtvannsbereder.

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

Forhold som har fått TG2:
Vinduer
Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i
trerammer.
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering
i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert,
uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme. Vinduer i boligen
fremstår med 3-lags glass i trerammer.
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering
i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert,
uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.
Vurdering av avvik:

• Det er avvik:
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Vinduer fungerer tilfredsstillende.
Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne
med tanke på alder på glass.

Balkongdør
Balkongdør i treramme med 3-lags glass.
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering
i glass være vanskelig å se på balkongdører.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert,
uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Normal funksjon på dørene, noe justering
på dører kan forekomme.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Balkongdør fungerer tilfredsstillende.
Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne
med tanke på alder på glass.

Vannledninger
Kjøkken:
Vanntilførsel med nyere og eldre kobberrør.
Det er montert Waterguard/lekkasjestopper i
kjøkkenbenk.
Bad:
Det er skjulte og åpne kobberrør til installasjonene.
Vanntilførsel/rørstamme:
Vanntilførsel av eldre kobberrør.
Stoppekran:
Kraner er plassert i kjøkkenbenk.
Kraner er testet og fungerer tilfredstillende.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS,
det anbefales

derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå
anlegget dersom
dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget
da dette krever
spesielt utstyr og kompetanse.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er
passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Eldre vanntilførsel bør vurderes av en fagmann,
da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med
eldre rør.
Vannrør fungerer tilfredstillende med dagens
løsning.

Forhold som har fått TG3:
LEILIGHET > BAD
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig
utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Konsekvens/tiltak
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at
vann kan trenge ned mellom membranen og sluket.
Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i
underliggende konstruksjoner over tid.
Glipper rundt rør kan føre til fukt rundt
rørkonstruksjoner.
Glipper bør tettes med produkter fra Jotun
våtromsystem.
Tetting rundt sluk bør sjekkes videre av en fagmann,
for å utelukke utettheter.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Garasje plass under Åslandhellinga 3 medfølger leiligheten.

Det er lagt opp til å etablere el-lader på plassen. Dette må bestilles gjennom styret.

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

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 6686559

Diverse

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming i leiligheten ved panelovner. Det er etablert gulvvarme på badet.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

3 500 000 (Prisantydning)

48 228 (Andel av fellesgjeld)

3 548 228 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger 88 700 (Dokumentavgift) 300 (Panteattest kjøper) 545 (Tinglysningsgebyr pantedokument) 545 (Tinglysningsgebyr skjøte) 11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)) 2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

90 090 (Omkostninger totalt) 101 990 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet) 104 790 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 638 318 (Totalpris. inkl. omkostninger) 3 650 218 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)) 3 653 018 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 799 995 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 199 981 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og

linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Felleskostnader kr 3.219,- pr. md.
Kabel-TV/Internett kr 348,- pr. md.
Garasje kr 100,- pr. md.
Kapitalkostnader kr 285,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 3.952,- pr. md.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3952

Andel Fellesgjeld

Kr 48 228

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

01.03.2026

Andel fellesformue

Kr 10 944

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Åslandrabben Boligsameie

Organisasjonsnummer

984713029

Om sameiet

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

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

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/aslandrabben/
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/aslandrabben/kontakt

Forretningsførsel:
Forretningsførselen utføres av Solibo.

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

priser og kortere ventetid også for tjenester bestilt av seksjonseierne til sine leiligheter. Styret vil kunne innhente rådgivning fra rørleggermester og få utrykningsstøtte ved lekkasjer på kortere tid. Felles atkomstvei:
Styret har arbeidet for å få gjenetablert godt samarbeid med Furumoen 1 om brøyting av felles atkomstvei mellom sameiene, og veien vil igjen bli rutinemessig måkt og vedlikeholdt. Felles atkomstvei skal lappes for hull i løpet av juni og styret til begge sameiene er enige om reasfaltering av hele veien neste gang veien skal utbedres.

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

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos Banken
Lånenummer: 9820.75.21264
Nominell rente (flyt): 6,75 %
Innfrielsesår: 2041
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12

Saldo pr 01.08.25: kr7 061 994
Andel av saldo: kr 48 228

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjelden.
Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører
Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 176, bruksnummer 29, seksjonsnummer 100 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/176/29/100:
27.12.1990 - Dokumentnr: 78576 - Erklæring/avtale Eierne av fremtidig utskilte parseller av d.e. gis rett til å føre vann- og avløpsledninger med nødvendige kummer gjennom hverandres parseller, m.v. Erkl. kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1991 - Dokumentnr: 29126 - Erklæring/avtale Best. vedr. nettstasjon. Rett for OL til å legge ledn. m.v. over d.e.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.1991 - Dokumentnr: 35258 - Erklæring/avtale Rett for Oslo Kommune til å ha liggende hovedledninger for

vann- og avløp med kummer på eiendommen.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere
27.10.2000 - Dokumentnr: 63409 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:29
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan og bygn.etaten
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2000 - Dokumentnr: 63409 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:12
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan og bygn.etaten
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.1991 - Dokumentnr: 61272 - Seksjonering Opprettet seksjoner:
Snr: 100
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/9518
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 144 SEKSJONER

28.11.1991 - Dokumentnr: 64031 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

27.10.2000 - Dokumentnr: 63409 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:678 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:176 Bnr:679 Snr:7

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på bygningen fra 1994.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig- og næringsformål.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel

ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av

budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til

grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av

fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

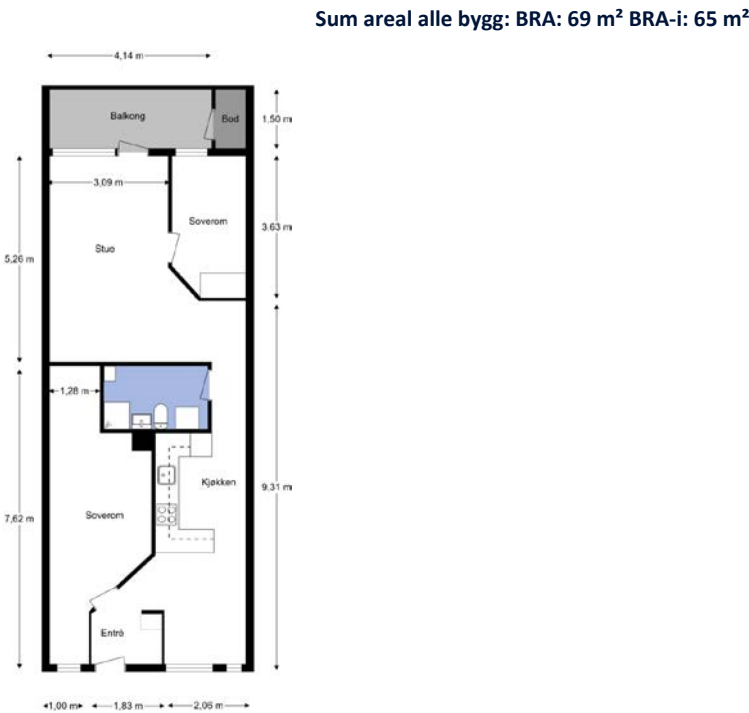
Gabrielsen & Partners Løkka AS,
organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

13.03.2026

Tilstandsrapport

Åslandhellinga 47, 1274 OSLO
OSLO kommune
gnr. 176, bnr. 29, snr. 100



Befaringsdato: 09.03.2026 Rapportdato: 14.03.2026 Oppdragsnr.: 11838-26066 Eiendomsverdi ref nr: SS4796
Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



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

Rapportansvarlig



Glenn-Erik Larsen

glenn@takspartner.no
905 31 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

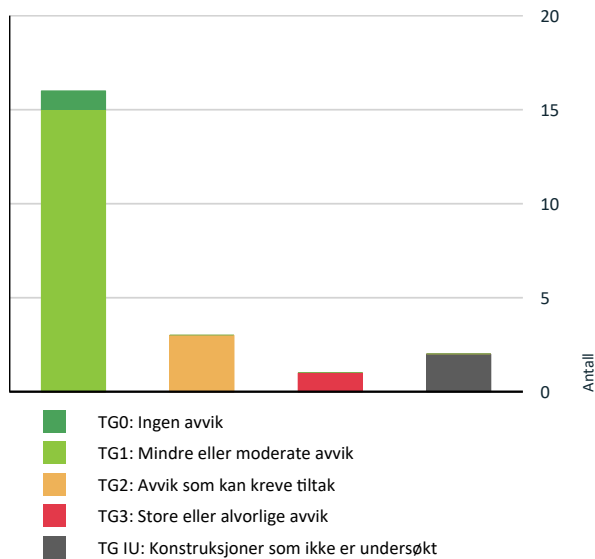
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.
Det opprinnelige kottet i leiligheten er innlemmet i soverom.

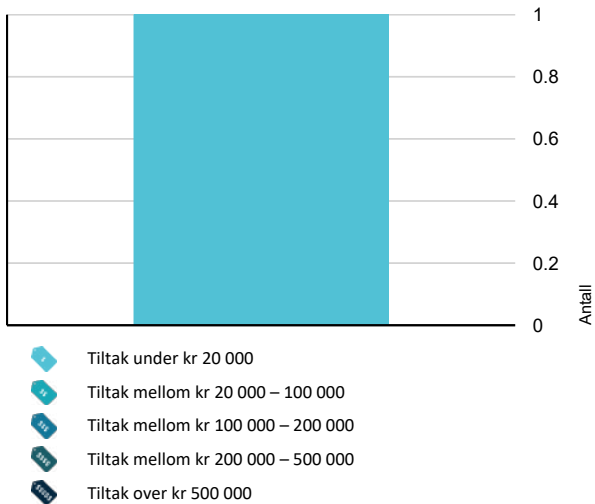
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Åslandhellinga 47. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår		Kommentar
1992		
Anvendelse		
Standard		
Vedlikehold		
Tilbygg / modernisering		
2026	Bad	Oppgradering av vegger på bad med Jotun våtromsystem, arbeidet er utført i regi av eier.
2024	El-arbeid	Rehabilitering av kjøkken, sikringsskap, bytte bryterpanel bad, ny stikk på soverom. Arbeidet er utført av TH Elektro AS.
2024	Kjøkken	Montering av kjøkken med hvitevarer, arbeidet er utført av KommerSnart A/S
2024	Overflater	Sparkling og maling av leilighet, arbeidet er utført av Viken Bygg & Mal AS
2024	VVS-arbeid	Kobling av varmtvannsbereder. Arbeidet er utført av Optimal VVS & Bygg As.
2024	VVS-arbeid	Montering av kjøkken med Waterguard, arbeidet er utført av Melba VVS AS
2024	Innvendige dører	Innsetting av dører mot soverom. Arbeidet er utført i regi av eier.
2014	Bad	Legging av våtromsbelegg på gulv.

UTVENDIG

! TG RU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Blokken fremstår med yttervegger i bindingsverk konstruksjon, utvendig kledd med liggende panel. Leilighetens etasjeskillere i betong. Yttertak i flat konstruksjon, tekket med papp og beslag.

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

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

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

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

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme. Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer.

Tilstandsrapport

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

Årstall: 1991Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass, da mer enn halvparten av levetid er oppbrukt. Isolerings evne i glass vil reduseres med årene.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:

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

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse
Balkongdør i treramme med 3-lags glass.

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

Årstall: 1991Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:

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

TG 1 Dører

Beskrivelse
Entredør i laminert utforming med glassfelt. Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.6,2m². Gulvet er belagt med støpt betongdekke, rekkverk er av type blomsterkasser. Det er bod på balkongen.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Laminat. Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur. Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke. Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,38m.

Årstall: 2024Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører fremstår med: glatte dørbader i malt utførelse. Dørbader, dørvridere og karmar, fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2024Kilde: Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

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

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Beskrivelse
Badet er oppgradert med belegg på gulv fra 2014, vegger ble oppgradert med Jotun våtromsystemer i 2026. Det er fremlagt dokumentasjon på våtromsystem fra Jotun.

Tilstandsrapport



Verdier av måling

KJØKKEN

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Norema fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk. Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap. Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

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

Årstall: 2024 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kjøkken:
Vanntilførsel med nyere og eldre kobberør.
Det er montert Waterguard/lekkasjestopper i kjøkkenbenk.

Bad:
Det er skjulte og åpne kobberør til installasjonene.

Vanntilførsel/rørstamme:



Måling med hygrometer

Tilstandsrapport

Vanntilførsel av eldre kobberør.

Stoppekran:
Kraner er plassert i kjøkkenbenk.
Kraner er testet og fungerer tilfredsstillende.

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Rørøpplagg i kjøkkenbenk med Waterguard

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

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

Tilstandsrapport

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming i leiligheten ved panelovner.
Det er etablert gulvvarme på badet.

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

Årstall: 2024Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 120L fra 20224, er plassert i hjørne på kjøkken. Det ligger sensorer fra Waterguard som lekkasjesikring under varmtvannsbereder.

Årstall: 2024Kilde: Faktura e.l

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på kjøkken.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i

Tilstandsrapport

leiligheten på befaringen.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Følgende el-arbeid er utført av TH Elektro AS i 2024: Rehabilitering av kjøkken, sikringsskap, bytte bryterpanel bad, ny stikk på soverom.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Dagens eier kan ikke svare for arbeid som er utført for tidligere eier, det må foreligge full dokumentasjon på anlegget om dette skal bekreftes. Det foreligger dokumentasjon på arbeid som er utført for dagens eier.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på el-anlegget i sin helhet.

Ved manglende dokumentasjon, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette for å utelukke feil på anlegget, som takstmann ikke har kompetanse til å oppdage ved visuell befaring. Feil på el-anlegg kan føre til gnist/kortslutning og brann.

Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringsskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

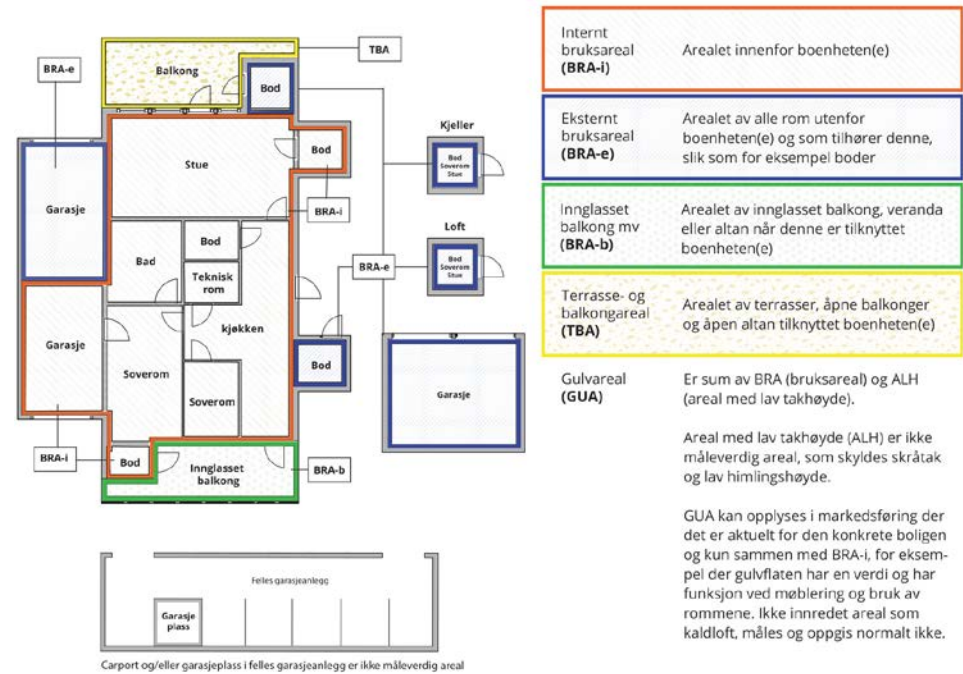
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	65			65	6
Bod på balkong		1		1	
Bod i garasjeanlegg		3		3	
SUM	65	4			6
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		
Bod på balkong		Bod	
Bod i garasjeanlegg		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en bod i garasjeanlegg på 2,55m².
Bod er merket med nr.100.
Det er i tillegg en bod på balkong på 1.17m²
Bod arealer utgjør til sammen 4 m² BRA-E.
Balkongen er målt til 6,2 m² og er avrundet til 6 m² i TBA.
Med leiligheten følger det også garasje plass
merket med nr.100 i felles garasjeanlegg.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.
Det opprinnelige kottet i leiligheten er innlemmet i soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Alf Olav Herdlevær	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	176	29		100	21925 m²	Opplysninger er hentet fra plan og bygg.	Eiet

Adresse

Åslandhellinga 47

Hjemmelshaver

Alf Olav Herdlevær

Boligselskap

Åslandrabben Boligsameie

Forretningsfører

Solibo AS

Organisasjonsnr

984713029

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 2.etasje, og fremstår med: laminat på gulv og malte veggflater.
Badet har belegg på gulv og malte vegger, kjøkkeninnredning fremstår med integrerte hvitevarer.
Adkomst til balkong med bod fra stue.
Leiligheten disponerer en bod og garasjeplass i garasjeanlegg.
Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kundeskjema	09.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	09.03.2026		Gjennomgått	2	Nei
Diverse faktura	09.03.2026		Gjennomgått	9	Nei
El-dokumentasjon	09.03.2026		Gjennomgått	8	Nei
Meglerbrev	12.03.2026		Gjennomgått	2	Nei
Bilder bad	12.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest bygning	12.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Jotun våtromsystem	12.03.2026		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Kirsti Helen Kristiansen
	Alf Olav Herdlevær

Boligen	- Boligen ble kjøpt 1997 - Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene - Boligselger har ikke kjøpt boligselgerforsikring
---------	---

Åslandhellinga 47
1274 Oslo

0301-176/29/0/100

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Maler fra Moss. Husker ikke navnet.

Beskrivelse av arbeidet: Nytt gulvbelegg og maling av tak og vegger på bad.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Eieren har selv montert ny baderomsinnredning og utført maling og tapetsering iht. Jotun AS sitt våtromssystem.

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

♦ Ja

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

Tettesjikt på vegger iht. Jotun Våtromssystem.

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

♦ Ja

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

♦ Ja

Mindre lekkasje fra varmtvannsbereder. Ny berederen ble montert i 2024.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Optimal Vvs og Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny varmtvannsbereder.

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

♦ Ja

Sameiet har har utført kontroll av vinduer og dører i ca. 2012.

70

2

71



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2012
- Firmanavn:** Vet ikke.
- Beskrivelse av arbeidet:** Skadede vinduer ble skiftet i regi av styret i sameiet. Bl.a. ble det store vinduet i leilighetens stua skiftet.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det har vært tilfeller med skjeggkre o.l. i sameiet. Dette har vært dekket av sameiets skadedyrforsikring.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
- Firmanavn:** Vet ikke.
- Beskrivelse av arbeidet:** Vanlig skadedyr tiltak utført av profesjonell firma engasjert av sameiets styre.

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
- Firmanavn:** Kommer snart
- Beskrivelse av arbeidet:** Nye skapventilator montert i leilighetens kjøkken.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
- Firmanavn:** TH Elektro AS
- Beskrivelse av arbeidet:** Rehabiliter el-anlegg, og sikringsskap i fbm. fornyelse av kjøkkenet. Montert komfyrvakt.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Innvendig kott i tilknytning til hovedsoverom er bitt innlemmet i soverommet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Radonmålinger i sameiet ble utført i regi av styret i ca. 2025. Jeg kjenner ikke til resultatet av målingene.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

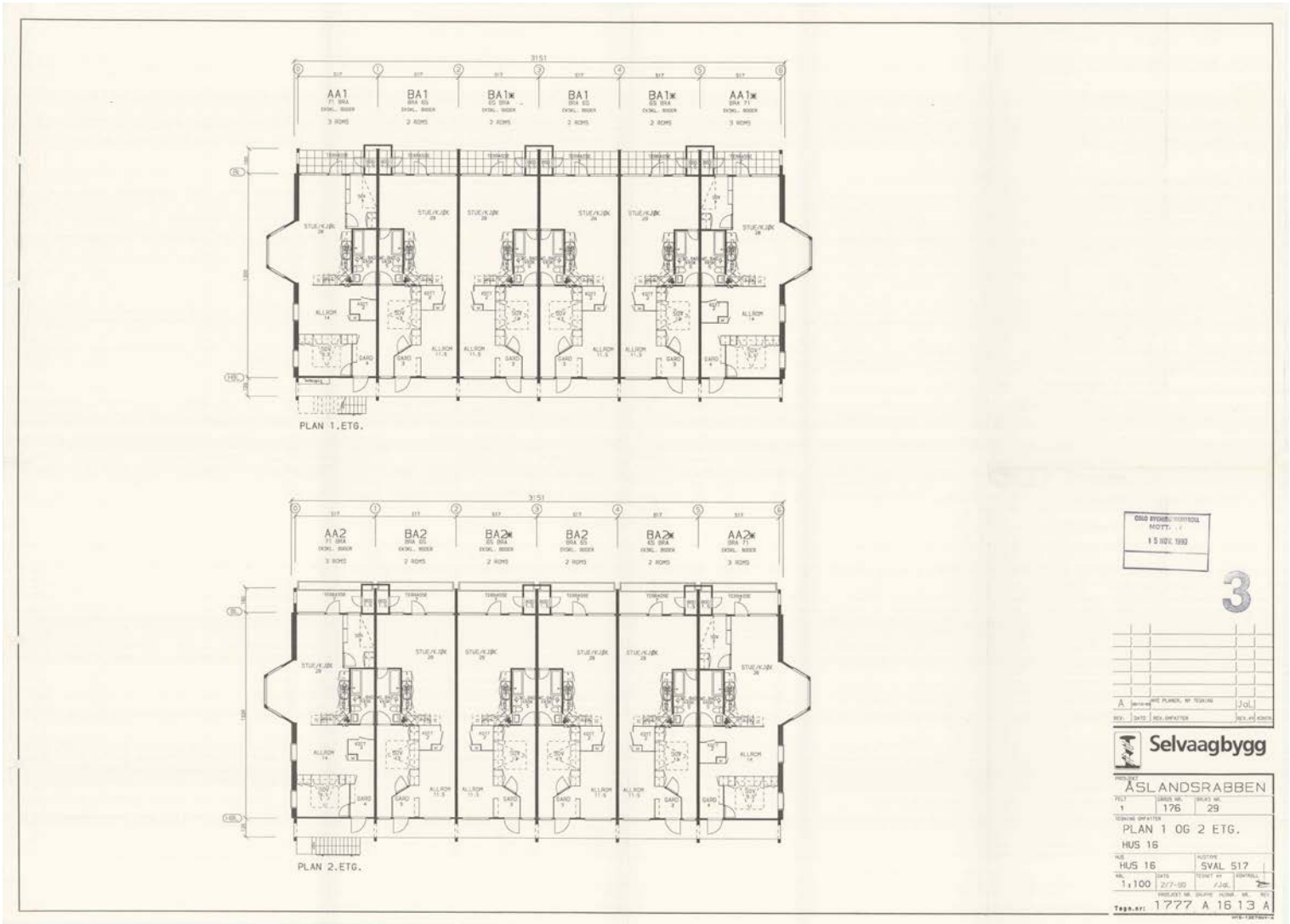
♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

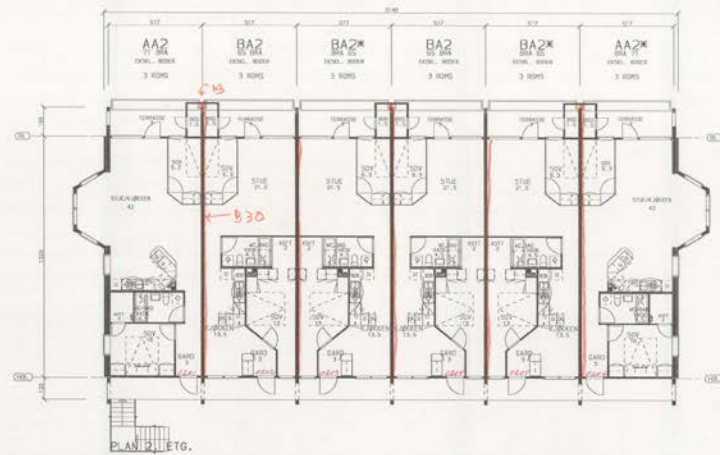
32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til





Innmeldt av	Morten Ekfelt
-------------	---------------

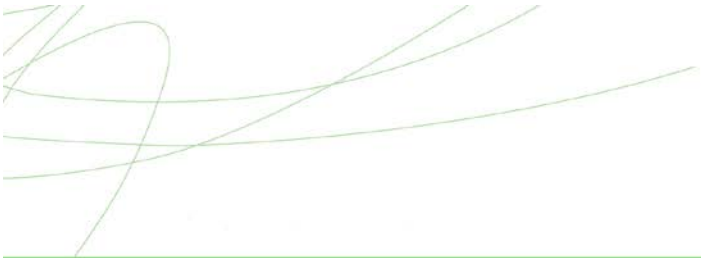


Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

Målt energibruk



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

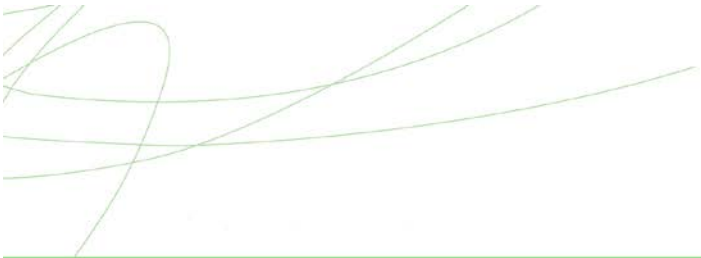
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

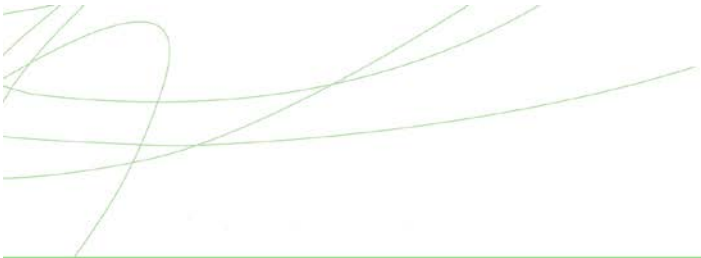
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1992
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Åslandhellinga 47	Gnr: 176
Postnr/Sted: 1247 Oslo	Bnr: 29
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 100
Bolignr:	Festenr:
Dato: 21.11.2022 11:37:16	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2022-1455319	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Morten Ekfelt	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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



Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

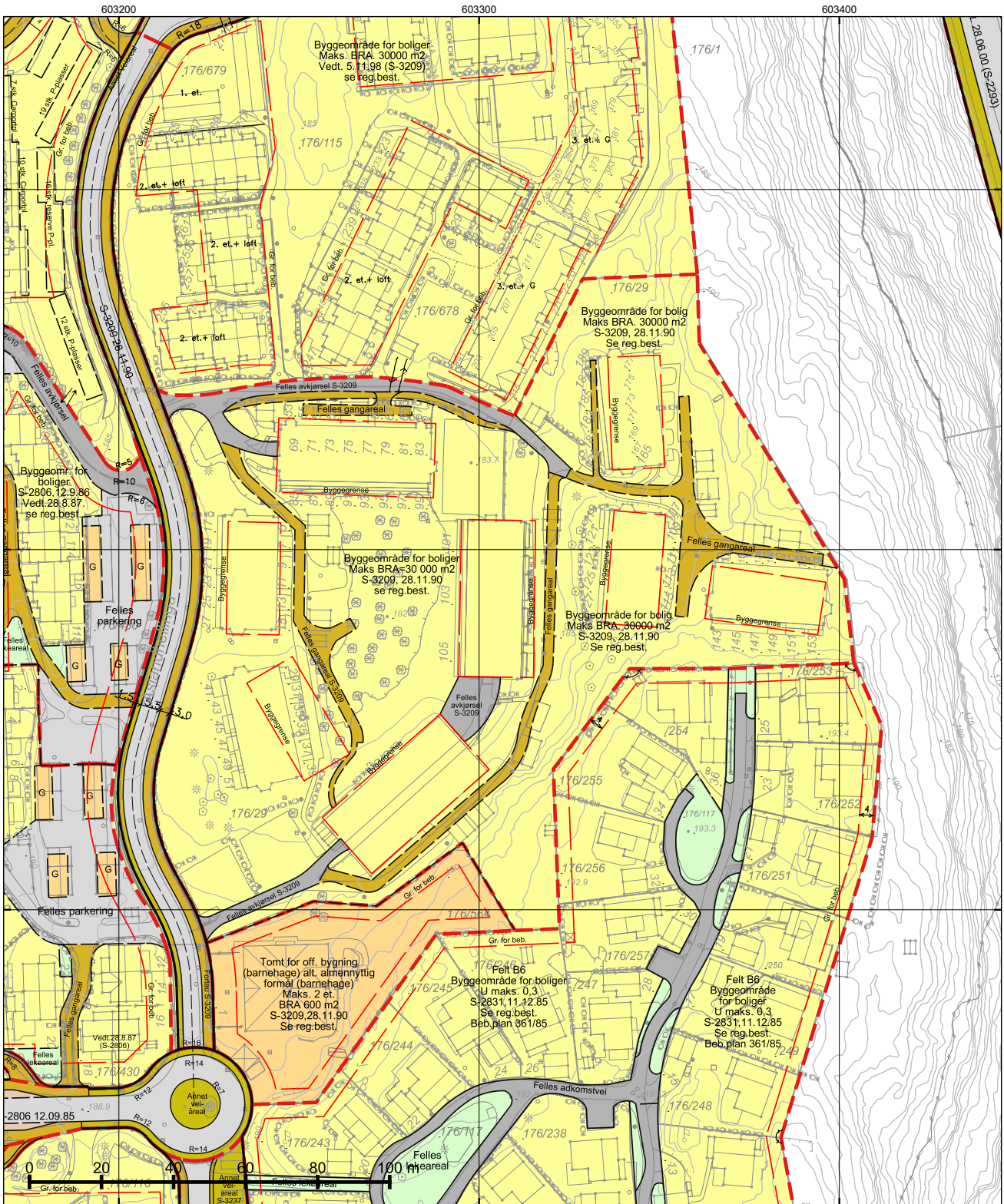
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 26.02.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.					
	<table><tr><td>PlottID/Best.nr: 153733/ 86527561</td><td>Deres ref.:</td></tr><tr><td>Adresse: Åslandhellinga 47</td><td rowspan="2">Kommentar:</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 176/29</td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 153733/ 86527561	Deres ref.:	Adresse: Åslandhellinga 47	Kommentar:	Gnr/Bnr: 176/29	Se tegnforklaring på eget ark
PlottID/Best.nr: 153733/ 86527561	Deres ref.:						
Adresse: Åslandhellinga 47	Kommentar:						
Gnr/Bnr: 176/29							

70 - Felles avkjørsel
71 - Felles parkering
72 - Felles lekeareal
73 - Felles gangareal
75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
110 - Bolig m.tilh. anlegg
149 - Offentlig/allmenntilgjengelig
168 - Barnehage m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
317 - Offentlig gang-/sykkelvei

_____ 70 - Felles avkjørsel
 _____ 311 - Annet veiareal
 _____ 312 - Fortau
 _____ 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
 - - - - - 913 - Formålavgrensning
_____ 930 - Reguleringslinje
 _____ 964 - Regulert u-gradsgrense
 _____ Formålgrense

— — — Plangrense (gammel lov)

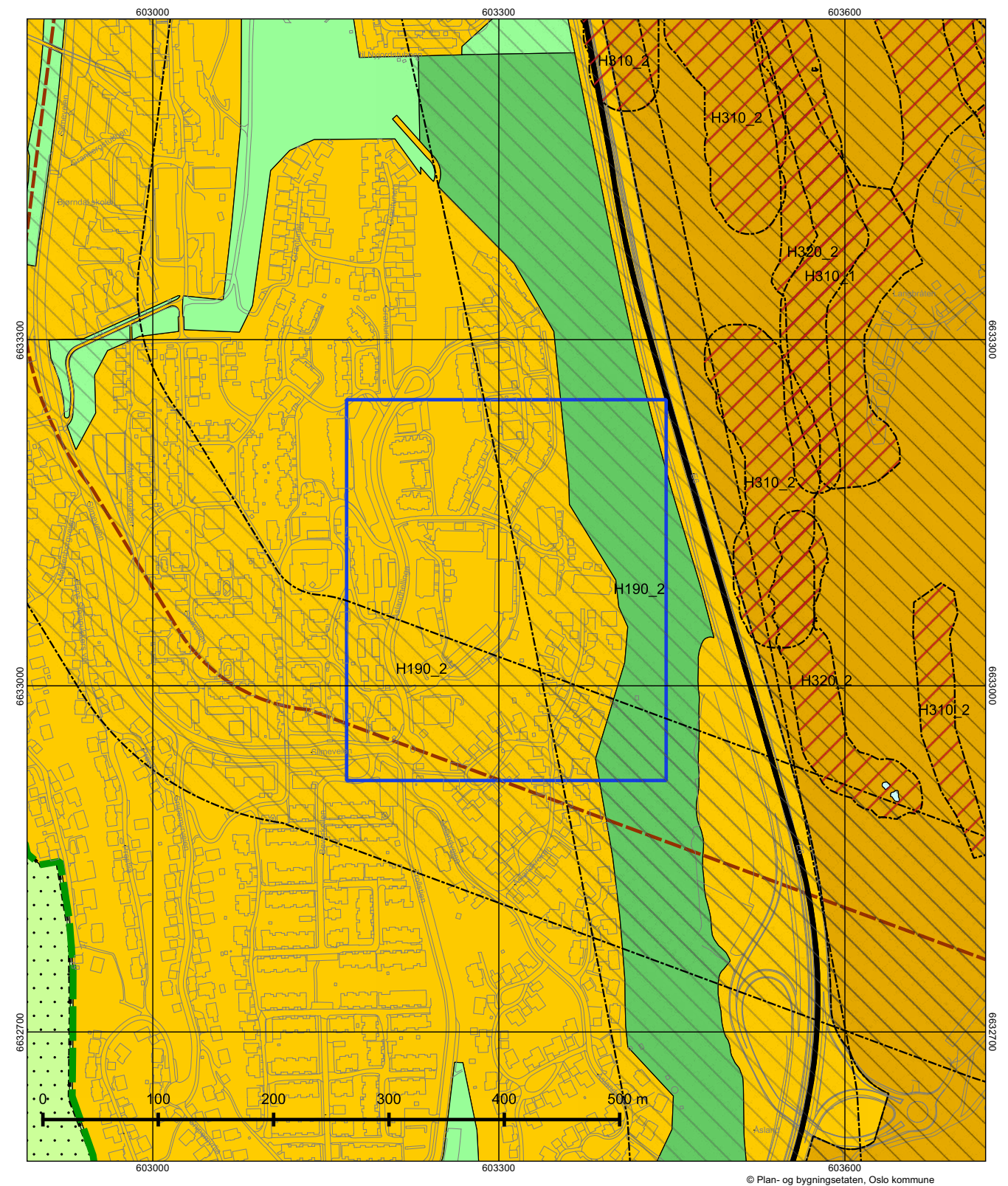
— — Grense for bebyggelse

— Byggegrense

— — — — Beregnet senterlinje veg

————— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



c) Oslo

Dato: 26.02.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 153733/86527561

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

Nabolagsprofil

Åslandhellinga 47 - Nabolaget Bjørndal - vurdert av 149 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bjørndal	3 min
Linje 70N, 71, 77, 77X	0.2 km
Hauketo stasjon	7 min
Linje L2, L2x	4.7 km
Mortensrud	9 min
Linje 2, 3	4.9 km
Oslo S	19 min
Totalt 24 ulike linjer	14.2 km
Oslo Gardermoen	44 min

Skoler

Bjørndal skole (1-7 kl.)	8 min
350 elever, 20 klasser	0.7 km
Seterbråten skole (1-7 kl.)	18 min
334 elever, 18 klasser	1.5 km
Klemetsrud skole (1-7 kl.)	5 min
168 elever, 12 klasser	2.7 km
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 kl.)	22 min
328 elever, 35 klasser	1.9 km
Bjørnholt videregående skole	22 min
900 elever	1.9 km
Lambertseter videregående skole	12 min
825 elever, 30 klasser	8.9 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

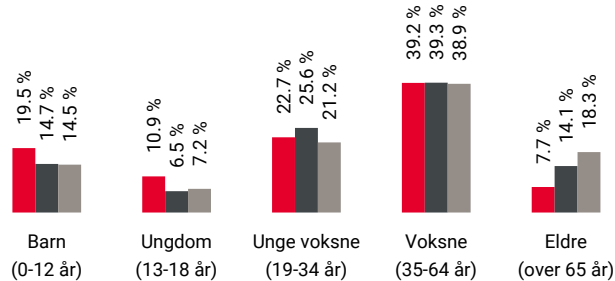


Naboskapet
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Taranrød barnehage (0-5 år)	2 min
42 barn	0.1 km
Preståsen Kanvas-barnehage (0-5 år)	3 min
62 barn	0.3 km
Trollskogen barnehage Bjørndal (1-5 år)	8 min
72 barn	0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Bjørndal	10 min
PostNord	0.8 km
Rema 1000 Bjørndal	17 min
Post i butikk, PostNord	1.5 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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

- 

1. Buss
- 

2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 82/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 79/100

Sport

- 

Snipemyrveien balløkke

Ballspill

3 min



0.3 km



Bjørndal skole

Ballspill

7 min



0.6 km



Fresh Fitness Hauketo

8 min





Sport og Mosjon

9 min



Boligmasse



10% enebolig

28% rekkehus

44% blokk

18% annet

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Mortensrud Torg

8 min



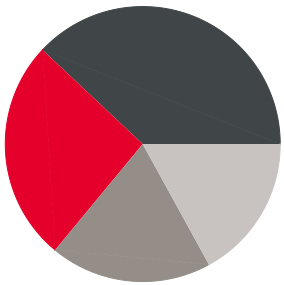


Bjørndal apotek

9 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder

38% 6-12 år

19% 13-15 år

17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn

Par u. barn

Enslig m. barn

Enslig u. barn

Flerfamilier

0%

47%

Bjørndal

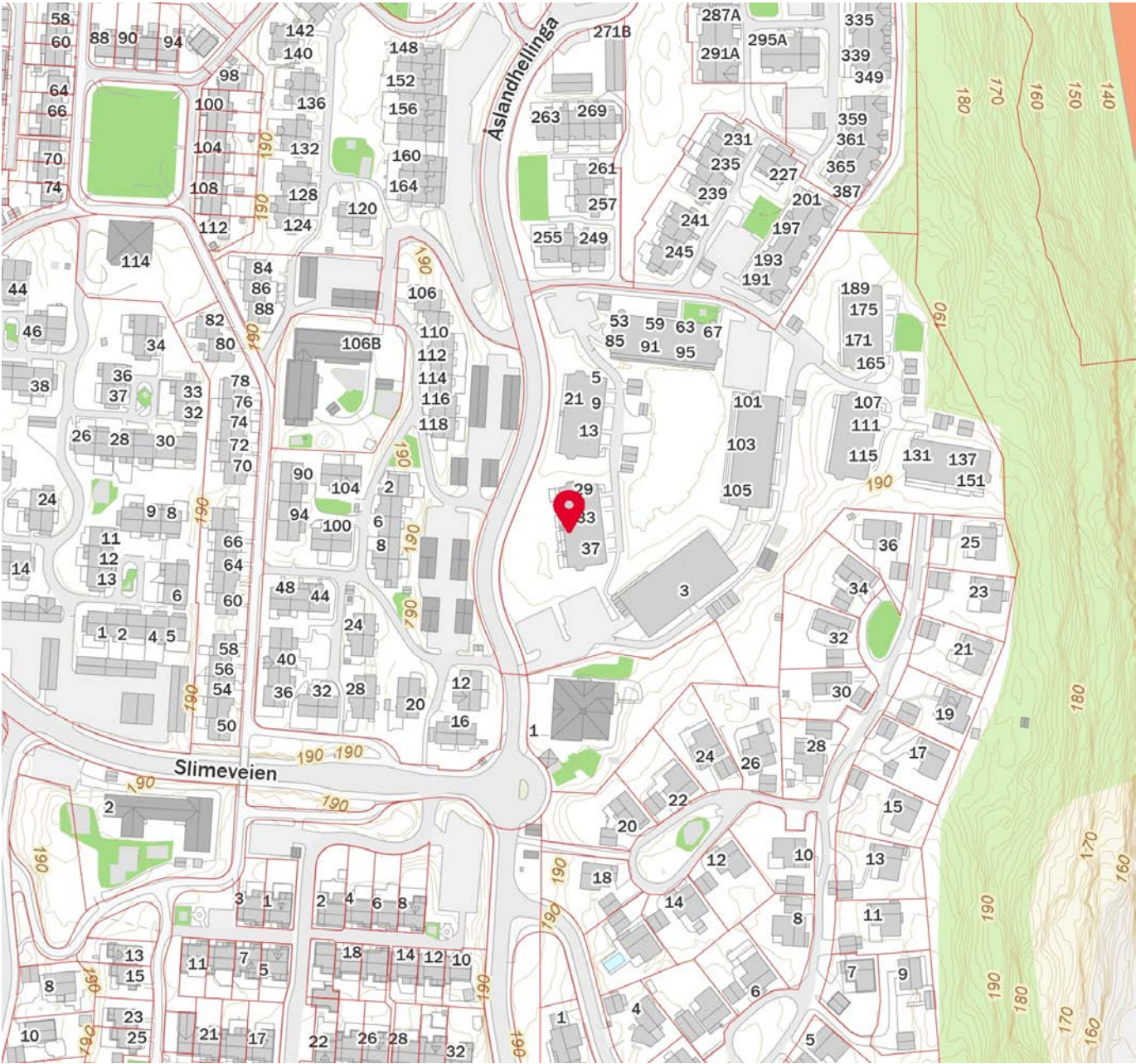
Oslo og omegn

Norge

Sivilstand

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







Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

88

89

Notater



Advokatforeningen

**EIENDOM** NORGE

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Åslandhellinga 47
1274 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Saksbehandler: Nina Friis Stensland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av 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