



aktiv.

Olaves Hvervens vei 12, 1266 OSLO

**Meget pen toppleilighet med og hems | Sydvestvendt balkong med utsikt | Garasjeplass med elbillader | Fyring og varmtvann**



Eiendomsmeglerfullmektig MNEF/Partner

## Danyal Razzaq

**Mobil** 919 22 699

**E-post** danyal.razzaq@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 790 000,-  
**Omkostn.:** Kr 121 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 911 100,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 744,-  
**Selger:** Piotr Andrecki  
Wioletta Lidia Wilhelmsen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1999  
**BRA-i/BRA Total** 72/77 kvm  
**Tomtstr.:** 3391.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 189, bnr. 419  
**Snr.** 25  
**Oppdragsnr.:** 1009250009

# Meget pen toppleilighet med og hems

Meget pen selveierleilighet i 3.etg med hems!

- Tiltalende og lys toppleilighet med hems og et luftig preg
- Fin og åpen planløsning med mye plass
- Stor, solrik balkong på ca 8 kvm med utgang fra stuen
- Gode solforhold og fin utsikt med fjordgløtt
- Garasjeplass og bod i kjeller
- Kort gangvei til off.kommunikasjon ( tog 10 min til Oslo S) og kjøpesenter
- Representative, ryddige og pent opparbeidet fellesarealer
- God standard, moderne og tidløs
- Stille og rolig bomiljø
- Attraktivt og barnevennlig boligområde



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	38
Budskjema .....	85

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 72 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 77 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

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

#### 3. etasje

BRA-i: 66 m<sup>2</sup> Entré, bad/wc, soverom 1, soverom 2, bod, og stue/kjøkken

#### 4. etasje

BRA-i: 6 m<sup>2</sup> Hems (Hems med skråtak. Måleleverdig areal er ca. 6 m<sup>2</sup>. Hemsens gulvareal ble målt til ca. 9 m<sup>2</sup>)

### TBA fordelt på etasje

#### 3. etasje

8 m<sup>2</sup> Balkong

### Ikke målbare arealer

Boligens hems GUA er 9 m<sup>2</sup>.

Boligens 3. etasje GUA er 68 m<sup>2</sup>.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Hems: Hems med skråtak. Måleleverdig areal er ca. 6 m<sup>2</sup>. Del av skråtak regnes som måleleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Hemsens gulvareal ble målt til ca. 9 m<sup>2</sup>.

3.Etasje: Entré, bad/wc, 2 soverom, bod og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til

balkong på ca. 8 m<sup>2</sup> (TBA). Takhøyde ved høyeste punkt ble målt til ca. 4,82 m. Etasjen har skråhimling, måleverdig areal er ca. 66 m<sup>2</sup>. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Etasjens gulvareal ble målt til ca. 68 m<sup>2</sup>.

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 4,7 m<sup>2</sup> (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger byggetegning datert 15.07.1997. Det foreligger ingen byggetegning av hems. Det minste soverommet er byggemeldt som bod og er ikke godkjent for varig opphold. Rommet er under anbefalt størrelse for soverom. For boenhet anbefales et minste areal på 7 m<sup>2</sup> for rom for varig opphold. Rommet er målt til 6 m<sup>2</sup> og har skråtak.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

3391.8 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 3.391,8 m<sup>2</sup> opparbeidet med gressplen- og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, sittegrupper og lekeareal, samt asfalterte adkomst, internveier og parkeringsareal.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et attraktivt og meget barnevennlig område på Hauketo/Asphøitoppen. Leiligheten ligger usjenert til og med sydvestvendt balkong. Området har pent opparbeidede fellesarealer med gode lekemuligheter for barn. Kort vei til flotte turområder ved bl.a. Grønliåsen og i sør-/østmarka, bade-, båt- og fiskemuligheter ved Oslofjorden, samt de fleste fritidsaktivitetene område har å by på. Gangavstand til inngjerdet hundepark og kilometervis med gang og sykkelveier. Et hyggelig og stille nabolag med kort vei til flere matbutikker, søndagsåpen frukt og grønt butikk, offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager, hyggelige turområder, og diverse servicetilbud.

I området finner man godt etablerte idrettsklubber. Idrettsanlegg/hall med flere baner (også kunstgress), tennisanlegg, gård med hester og treningssenter. Turvei (Kongeveien) og lysløype i Grønliåsen like ved. Også nærhet til en rekke utgangspunkter i Østmarka, med flotte turmuligheter sommer som vinter. Treningssenter ved Hauketo, golfbane ved Grønmo. Nærhet til Oslofjorden med lokale badestrender som Ingierstrand og Hvervenbukta. Gangsti/sykkelvei til populære

Hvervenbukta fra Hauketo.

Kort vei til Prinsdal Torg som har et variert servicetilbud som inkl. bla. Coop og Kiwi med post i butikk, spisesteder, Bogerud tekstil, kiosk, interiørbutikk for baderoms artikler, frisørsalong, treningsenteret Mudo og Prinsdal frukt og grønt. Nærmeste butikk er Rema 1000 Hauketo.

En liten kjøretur unna finner man også Kolbotn torg og Lambertseter senter som har et bredt utvalg av kles- og interiør butikker, vinmonopol, Symra kino, Deichmanske bibliotek og caféer med mer.

Kort vei til Hauketo togstasjon som er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon. Her finner man tog, lokale busser og ekspressbuss. Toget bruker ca. 10 min. til Oslo S. (Vennligst se <https://www.ruter.no> for ytterligere opplysninger).

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### **Bebyggelsen**

Bebyggelsen i området består i det vesentligste av boligblokker og noe småhusbebyggelse.

#### **Bygningssakkyndig**

Kim Edvard Johansen

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Selveierleilighet i 3.etg med hems i boligblokk oppført i 1999. Datidens byggeforskrift ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten holder god standard og fremstår normalt vedlikeholdt.

Boligblokk over 3 etasjer, loft og kjeller oppført 1999. Bygningen er fundamentert med betongfundamenter til faste masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk-/betong og utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Fasader er pusset/malt og kledd med trepanel. Saltak takkonstruksjon tekket med takstein. Taket ble ikke besiktiget. Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål. Det er montert snøfangere. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med beleg. Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Velux takvinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår på hems og i soverom. Malt brann- og lydklassifisert (B30/35db) entrédør med kikkehull fra byggeår. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra byggeår. Utgang fra stue/kjøkken til nordøstvendt balkong på ca.

8 m<sup>2</sup>. Balkonggulvet er belagt med malte terrassebord. Levegger og rekkverk i malt treverk. Det er montert elektrisk solmarkise og uttrekkbar levegg (screen).

Vedlikehold og standardheving i senere tid:

2014: Satt inn skyvedørsgarderobe i hovedsoverom

2017: Renset ventilasjonsanlegg

2017: Byttet kjøkkenventilator

2018: Montert elektrisk solmarkise over balkong

2021: Leiligheten ble pusset opp (gulv og overflater)

2021: Skiftet fotlister, dørgerikter og vinduslister

2021: Skiftet innerdører

2021: Kjøkkenet ble oppgradert med nye benkeplater, plater over kjøkkenbenk, oppvaskkum, kjøkkenarmatur, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn

2021: Bad/wc ble modernisert med flis-på-flis og ny baderomsinnredning

Vedlikeholdshistorikk er hentet fra tidligere salgaoppgave og opplysninger gitt av av selger.

### **Innhold**

3. etg.: Entré, bad/wc, soverom 1, soverom 2, bod, stue/kjøkken, balkong.

Hems.

Kjellerbod.

Det minste soverommet er byggemeldt som bod og er ikke godkjent for varig opphold. Rommet er under anbefalt størrelse for soverom. For boenhet anbefales et minste areal på 7 m<sup>2</sup> for rom for varig opphold. Rommet er målt til 6 m<sup>2</sup> og har skråtak.

### **Standard**

Selveierleilighet i 3.etg med hems i boligblokk oppført i 1999. Datidens byggeforskrift ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten holder god standard og fremstår normalt vedlikeholdt.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:

2014: Satt inn skyvedørsgarderobe i hovedsoverom

2017: Renset ventilasjonsanlegg

2017: Byttet kjøkkenventilator

2018: Montert elektrisk solmarkise over balkong

2021: Leiligheten ble pusset opp (gulv og overflater)

2021: Skiftet fotlister, dørgerikter og vinduslister

2021: Skiftet innerdører

2021: Kjøkkenet ble oppgradert med nye benkeplater, plater over kjøkkenbenk, oppvaskkum, kjøkkenarmatur, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn

2021: Bad/wc ble modernisert med flis-på-flis og ny baderomsinnredning

Vedlikeholdshistorikk er hentet fra tidligere salgaoppgave og opplysninger gitt av av selger.

#### Utvendig:

Boligblokk over 3 etasjer, loft og kjeller oppført 1999. Bygningen er fundamentert med betongfundamenter til faste masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk-/betong og utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Fasader er pusset/malt og kledd med trepanel. Saltak takkonstruksjon teknet med takstein. Taket ble ikke besiktiget. Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål. Det er montert snøfangere. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med belegg. Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Velux takvinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår på hems og i soverom. Malt brann- og lydklassifisert (B30/35db) entrédør med kikkehull fra byggeår. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra byggeår. Utgang fra stue/kjøkken til nordøstvendt balkong på ca. 8 m<sup>2</sup>. Balkonggulvet er belagt med malte terrassebord. Levegger og rekkverk i malt treverk. Det er montert elektrisk solmarkise og uttrekkbar levegg (screen).

#### Innvendig:

Gulv: 1-stav eikeparkett i entré, bod, begge soverom og i stue/kjøkken. Vegger: Hovedsakelig malte plater og malt puss/betong (slette flater). Enkelte kontrastvegger med tapet. Himling: Hovedsakelig malt plater. Leiligheten har skråtak/saltak. Takhøyde ved høyeste punkt i stue ble målt til ca. 4,82 m. Malt tretrapp med åpne trappetrinn til hems. Rekkverk i malt treverk med rekkverkshøyde på ca. 0,87 m. Hvite 4-speils formpressede innerdører (lettdører). Malte karmer og dørgerikter. Skyvedørsgarderobe med fronter i hvitt glass i hovedsoverom. Fastmonterte hyller og oppheng i innvendig bod.

#### Våtrom:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Bad/wc er fra byggeår. Badet ble modernisert med flis-på-flis og ny baderomsinnredning i 2021. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Flislagt gulv med varmekabler. Vegghengt toalett og utenpåliggende sisterner. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur i messing og speilskap med belysning. Høyskap med speildør og hylle. Frittstående badekar med dusjbatteri/tappekran i messing. Opplegg og plass for vaskemaskin.

#### Kjøkken:

IKEA kjøkkeninnredning med sorte høyglans laminerte fronter og fronter med frostet glass. Benkeplater i stein/granitt. Frittstående kjøkkenøy i lik utførsle med benkeskap og spiseplass. Plater på vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning oppunder overskap. Underlimt oppvaskkum i kompositt og ettgreps fleksibelt kjøkkenarmatur i messing. Frittstående side-by-side kjøle-/fryseskap. Integriert oppvaskmaskin og induksjonstopp fra IKEA, samt integriert stekeovn fra Gorenje. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.



#### Tekniske installasjoner:

Leiligheten er tilknyttet fellesanlegg/sentralvarmeanlegg. Vannrør i plast av typen rør-i-rør system. Vannrørene er tilkoblet samlestokk lokalisert i inspeksjonsluke i innvendig bod. Stoppekraner er lokalisert i inspeksjonsluken. Innvendige avløpsrør er av pvc/plast. Hovedstrekk er i soil-/støpejern. Mekanisk avtrekk med tilluft via luftespalter i vinduer. Oppvarming med radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg. Elektriske varmekabler på bad/wc. Downlightsbelysning på bad/wc, Dørtelefon/porttelefon. Tv- og internett tilknytning. 230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, digital strømmåler, jordfeilbryter og 7 fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomat. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

#### Følgende har fått TG2:

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Innvendige trapper

Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

#### Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Utvendig > Andre utvendige forhold

#### Hvitevarer

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

#### Parkering

Det medfølger 1 garasje plass med elbil lader i felles garasjeanlegg (nr. 24). Ellers gjesteparkering på sameiets fellesområde og parkering etter områdets bestemmelser

#### Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

#### Polisenummer

8265430.

#### 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.

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming med radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg.

### Energikarakter

D

### Energifarge

Grønn

### Info energiklasse

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

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 790 000

### Formuesverdi primær

Kr 964 978

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 859 910

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Andre utgifter

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

er inkludert).

#### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Eierbrøk**

74/2936

#### **Felleskostnader inkluderer**

TV anlegg/bredbånd, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, energi/fyring og andre driftsutgifter.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 744

#### **Andel fellesformue**

Kr 26 904

#### **Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

**Sameienavn**

Boligsameiet Asphøitoppen

#### **Organisasjonsnummer**

986397647

#### **Om sameiet**

Sameiets navn er Boligsameiet Asphøitoppen. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 22.12.2000

Bebyggelsen og tomten gnr. 189, bnr. 419 i Oslo ligger i sameie mellom de 31 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom.

Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetens sikringssskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Ingen fellesgjeld.

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

#### **Regnskap/budsjett**

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023:

Vesentlig avvik:

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økningen av felleskostnader med 25% fra 01.11.2023.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023:

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 554 655,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024:

Større vedlikehold:

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 180 000,- til normal drift og vedlikehold.

Felleskostnader:

I budsjettet har styret tatt hensyn til prisstigninger på blant annet kommunale avgifter, energikostnader og forsikring, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

#### **Styregodkjennelse**

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt, så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for naboene. Ved anskaffelse av hund eller andre dyr skal dette meldes til styret. Det forutsettes at hunder holdes i bånd og at hundeeier viser ansvar ved ikke å benytte området som "hundetoalett".

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 189, bruksnummer 419, seksjonsnummer 25 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:

301/189/419/25:

22.12.2000 - Dokumentnr: 77812 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune

v/Vann- og avløpsverket

Overført fra: Knr:0301 Gnr:189 Bnr:419

Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.2001 - Dokumentnr: 10632 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 25

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 74/2936

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 2 - 11

22.12.2000 - Dokumentnr: 77812 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:189 Bnr:35

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune

v/Plan- og bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:189 Bnr:419

22.12.2000 - Dokumentnr: 77812 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:189 Bnr:420  
Like rettigheter og plikter til fellesarealet  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune  
v/Plan- og bygningsetaten  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:189 Bnr:419

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen som omfatter oppføring av blokk, datert 17.03.2015.

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

17.03.2015.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Gjeldende kommundedelplaner: KDP-17 med vedtaksdato: 22.09.2009.

S-4122: Olaves Hvervens vei 11. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmesler. vedtaksdato: 15.12.2004.

S-3165: Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av gnr. 189, bnr. 35, 398 m. fl., del av Asperud nord i Holmlia. Vedtaksdato: 28.04.1990.

S-3562: ASPERUD NORD - BOLIGER Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 189 bnr. 398 som reguleres til byggeområde for boliger. Vedtaksdato: 23.10.1996.

S-2505: Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for 189/35 m.fl. Asperud Nord i Holmlia- byggeområde for boliger, friområde, felles avkjørsel m.m. Vedtaksdato: 17.11.1980.

S-2878: Reguleringsplan for deler av gnr.189 bnr.35 m.fl. - Asperud nord byggeområde for boliger, trafikkområde; vei m.m. Vedtaksdato: 01.10.1986.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett 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

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 790 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

119 750 (Dokumentavgift)



260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

121 100 (Omkostninger totalt)  
132 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
134 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 911 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 922 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 924 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 121 100

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 70 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 1 000,- oppgjørshonorar kr 7 900,- og visninger kr 3 500,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 55 730,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger, markeds pakke, oppgjørshonorar, tilretteleggingsgebyr, 1 visning, eierskiftegebyr, tingsgebyr for urådighet og tilstandsrapport. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 35 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Dersom det er utført mindre enn 10 timers arbeid, faktureres et vederlag tilsvarende kr 3 300,- pr. time. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Danyal Razzaq  
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF/Partner  
[danyal.razzaq@aktiv.no](mailto:danyal.razzaq@aktiv.no)  
Tlf: 919 22 699

### **Ansvarlig megler**

Eivind Braastad  
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF  
[eivind.braastad@aktiv.no](mailto:eivind.braastad@aktiv.no)  
Tlf: 986 30 821

Skjøren & Partners AS, Østensjøveien 79  
0667 OSLO  
Tlf: 227 62 850

### **Salgsoppgavedato**

10.02.2025

# Olaves Hvervens vei 12

## 3. Etasje



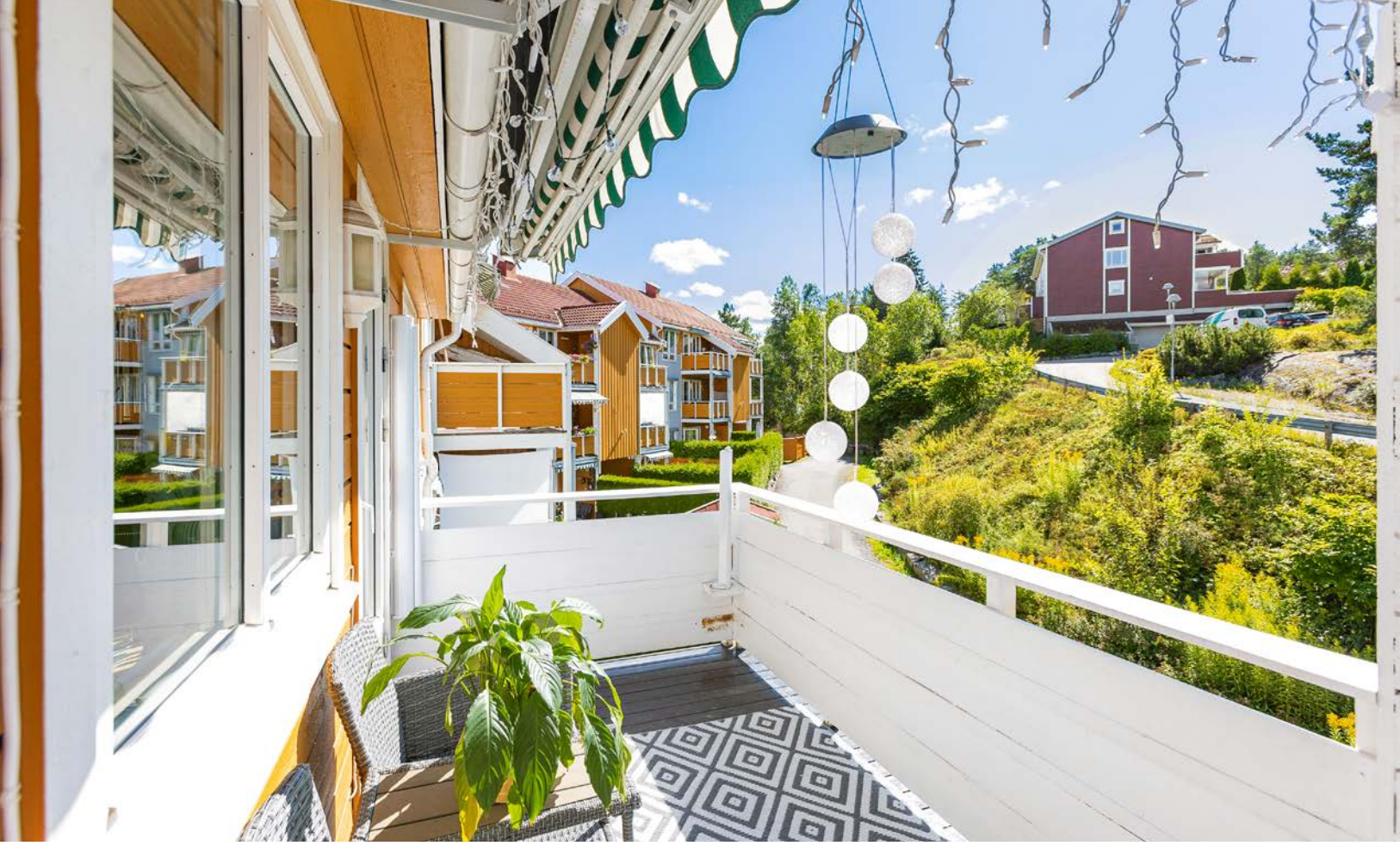
Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.  
Ikke egnet for arealberegning.



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







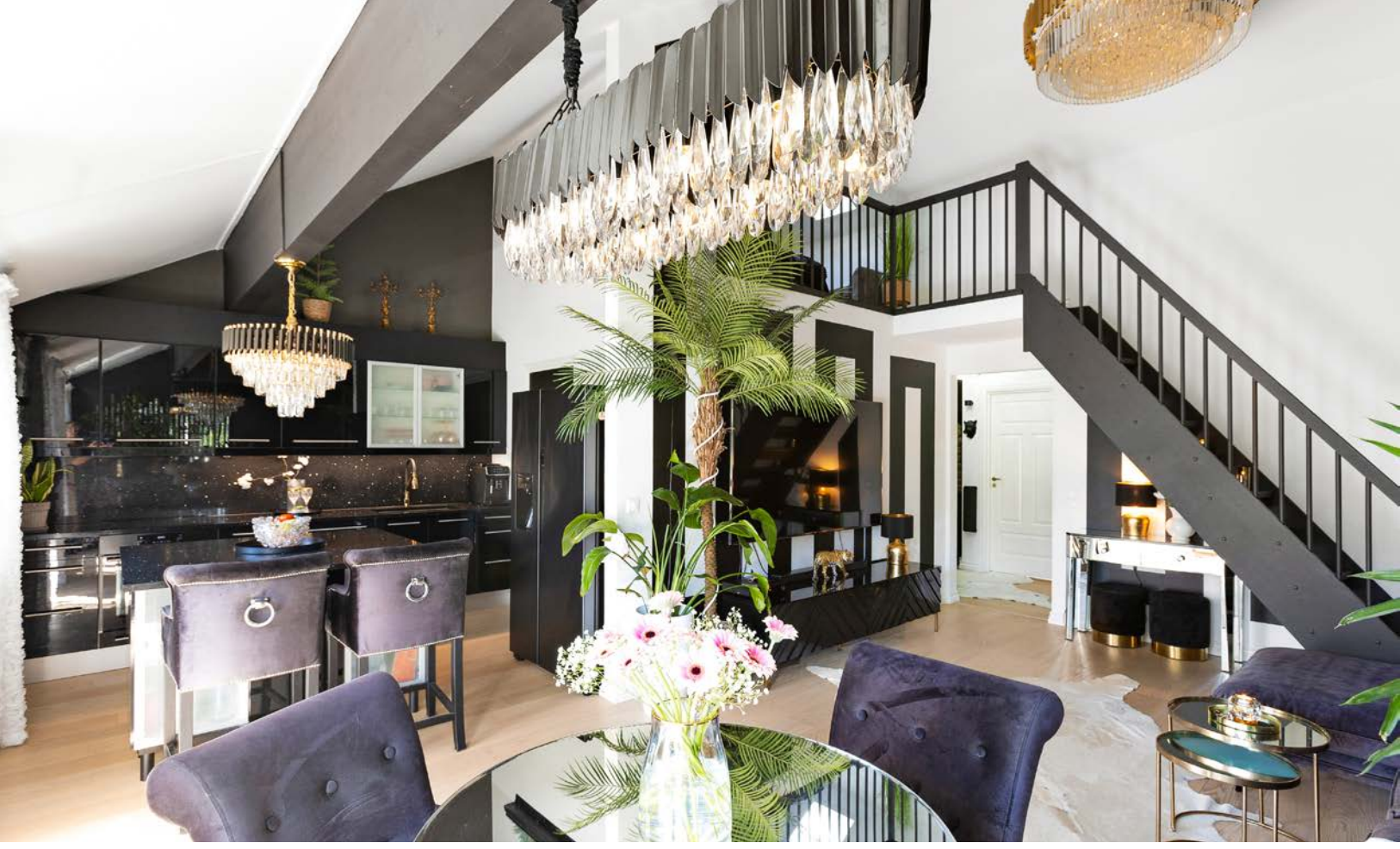


















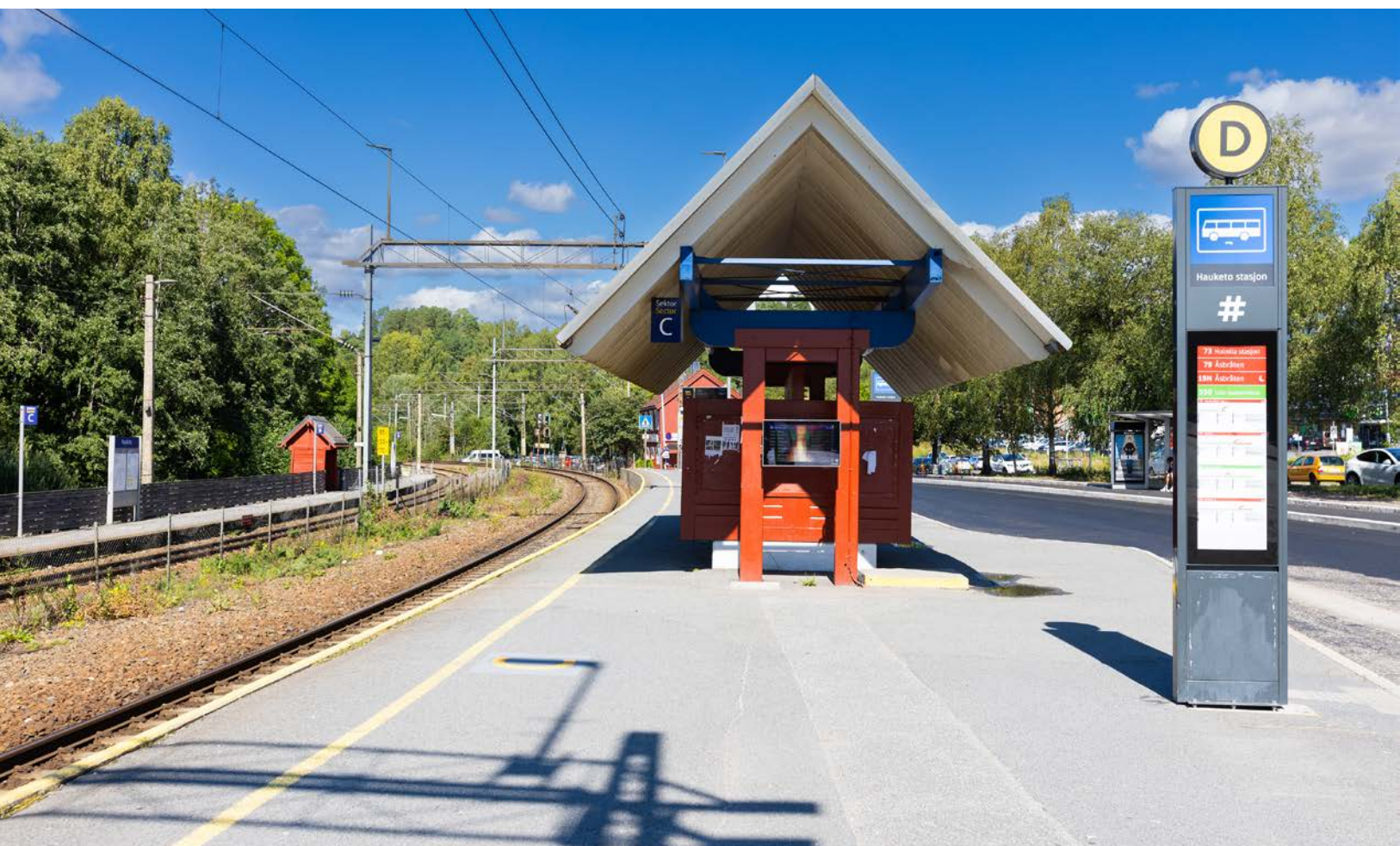















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Olaves Hvervens vei 12, 1266 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 189, bnr. 419, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m<sup>2</sup> BRA-i: 72 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.02.2025

Rapportdato: 08.02.2025

Oppdragsnr.: 13372-4028

Referansenummer: QH3768

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Kim Edvard Johansen



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

## Norsk takst

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



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

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

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



### Rapportansvarlig

Kim Edvard Johansen  
Uavhengig Takstingeniør  
kej@norsktaksering.no  
977 88 440



NITO



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i 3.etg med hems i boligblokk oppført i 1999. Datidens byggeforskrift ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten holder god standard og fremstår normalt vedlikeholdt.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:

2014: Satt inn skyvedørsgarderobe i hovedsoverom

2017: Renset ventilasjonsanlegg

2017: Byttet kjøkkenventilator

2018: Montert elektrisk solmarkise over balkong

2021: Leiligheten ble pusset opp (gulv og overflater)

2021: Skiftet fotlister, dørgerikter og vinduslister

2021: Skiftet innerdører

2021: Kjøkkenet ble oppgradert med nye benkeplater, plater over kjøkkenbenk, oppvaskkum, kjøkkenarmatur, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn

2021: Bad/wc ble modernisert med flis-på-flis og ny baderomsinnredning

Vedlikeholdshistorikk er hentet fra tidligere salgaoppgave og opplysninger gitt av av selger.

## Selveierleilighet - Byggeår: 1999

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk over 3 etasjer, loft og kjeller oppført 1999. Bygningen er fundamentert med betongfundamenter til faste masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillede vegger i betong. Yttervegger i murverk-/betong og utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Fasader er pusset/malt og kledd med trepanel. Saltak takkonstruksjon tekket med takstein. Taket ble ikke besikket. Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål. Det er montert snøfangere. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med belegg. Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Velux takvinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår på hems og i soverom. Malt brann- og lydklassifisert (B30/35db) entrédør med kikkehull fra byggeår. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra byggeår. Utgang fra stue/kjøkken til nordøstvendt balkong på ca. 8 m<sup>2</sup>. Balkonggulvet er belagt med malte terrassebord. Levegger og rekkverk i malt treverk. Det er montert elektrisk solmarkise og uttrekkbar levegg (screen).

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: 1-stav eikeparkett i entré, bod, begge soverom og i stue/kjøkken. Vegger: Hovedsakelig malte plater og malt puss/betong (slette flater). Enkelte kontrastvegger med tapet. Himling: Hovedsakelig malt plater. Leiligheten har skråtak/saltak. Tak høyde ved høyeste punkt i stue ble målt til ca. 4,82 m. Malt tretrapp med åpne trappetrinn til hems. Rekkverk i malt treverk med rekkverkshøyde på ca. 0,87 m. Hvite 4-speils formpressede innerdører (lettdører). Malte karmer og dørgerikter. Skyvedørsgarderobe med fronter i hvitt glass i hovedsoverom. Fastmonterte hyller og oppheng i innvendig bod.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Bad/wc er fra byggeår. Badet ble modernisert med flis-på-flis og ny

baderomsinnredning i 2021. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Flislagt gulv med varmekabler. Vegghengt toalett og utenpåliggende systerne. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende servant, ettgrepsservantarmatur i messing og speilskap med belysning. Høyskap med speildør og hylle. Frittstående badekar med dusjbatteri/tappekran i messing. Opplegg og plass for vaskemaskin.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkkeninnredning med sorte høyglans laminerte fronter og fronter med frosted glass. Benkeplater i stein/granitt. Frittstående kjøkkenøy i lik utførelse med benkeskap og spiseplass. Plater på vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning oppunder overskap. Underlimt oppvaskkum i kompositt og ettgrepss fleksibelt kjøkkenarmatur i messing. Frittstående side-by-side kjøle-/fryseskap. Integreert oppvaskmaskin og induksjonstopp fra IKEA, samt integreert stekeovn fra Gorenje. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten er tilknyttet fellesanlegg/centralvarmeanlegg. Vannrør i plast av typen rør-i-rør system. Vannrørene er tilkoblet samlestock lokalisert i inspeksjonsluke i innvendig bod. Stoppekraner er lokalisert i inspeksjonsluken. Innvendige avløpsrør er av pvc/plast. Hovedstrekk er i soil-/støpejern. Mekanisk avtrekk med tilluft via luftespalter i vinduer. Oppvarming med radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg. Elektriske varmekabler på bad/wc. Downlightsbelysning på bad/wc, Dørtelefon/porttelefon. Tv- og internett tilknytning. 230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringskap: 40 A hovedsikring, digital strømmåler, jordfeilbryter og 7 fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomat. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

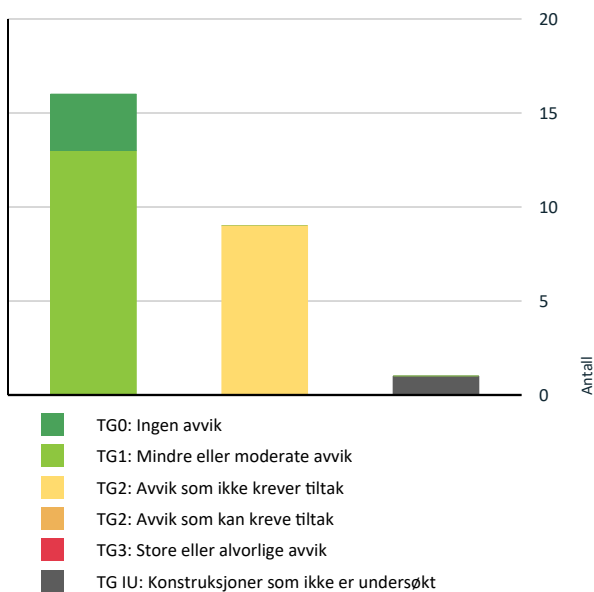
### Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

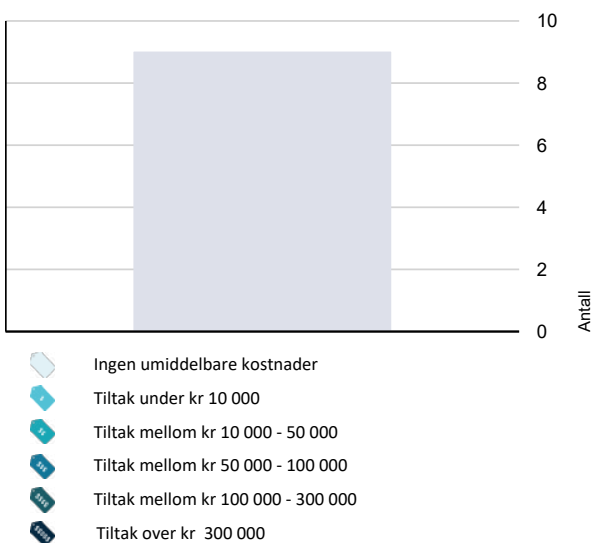
Det foreligger byggetegning datert 15.07.1997. Det foreligger ingen byggetegning av hems. Det minste soverommet er byggemeldt som bod og er ikke godkjent for varig opphold. Rommet er under anbefalt størrelse for soverom. For boenhet anbefales et minste areal på 7 m<sup>2</sup> for rom for varig opphold. Rommet er målt til 6 m<sup>2</sup> og har skråtak.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

## Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

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

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET



**Byggeår**  
1999

**Kommentar**

Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Velux takvinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår på hems og i soverom.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det ene stuevinduet er vanskelig å åpne/lukke. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

**Konsekvens/tiltak**

- Vinduer må justeres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Dører

Malt brann- og lydklassifisert (B30/35db) entrédør med kikkehull fra byggeår. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra balkongdøren sammenlignet med balkongdør fra nyere dato. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Utgang fra stue/kjøkken til nordøstvendt balkong på ca. 8 m<sup>2</sup>. Balkonggulvet er belagt med malte terrassebord. Levegger og rekkverk i malt treverk.

# Tilstandsrapport

Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,94 m. Det er montert elektrisk solmarkise og uttrekkbar levegg (screen). Balkongen var delvis snødekt på befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,94 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. Terrassebordene er noe slitte.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG II Andre utvendige forhold

Boligblokk over 3 etasjer, loft og kjeller oppført 1999. Bygningen er fundamentert med betongfundamenter til faste masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk-/betong og utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Fasader er pusset/malt og kledd med trepanel. Saltak takkonstruksjon tekket med takstein. Taket ble ikke besiktiget. Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål. Det er montert snøfangere. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med beleg. Ukjent type og mengde isolasjon.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv: 1-stav eikeparkett i entré, bod, begge soverom og i stue/kjøkken.

Vegger: Hovedsakelig malte plater og malt puss/betong (slette flater). Enkelte kontrastvegger med tapet.

Himling: Hovedsakelig malt plater. Leiligheten har skråtak/saltak. Tak høyde ved høyeste punkt i stue ble målt til ca. 4,82 m.

Vedlikehold: Leiligheten ble pusset opp i 2021 (gulv og overflater). Fremstår normalt vedlikeholdt med normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i 3.etg.

### TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med åpne trappetrinn til hems. Rekkverk i malt treverk med rekkverkshøyde på ca. 0,87 m.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## **TG 1** Innvendige dører

Hvite 4-speils formpressede innerdører (lettdører). Malte karmen og dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

## **TG 1** Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med fronter i hvitt glass i hovedsoverom. Fastmonterte hyller og oppheng i innvendig bod. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## VÅTROM

### 3.ETASJE > BAD/WC

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Bad/wc er fra byggeår. Badet ble modernisert med flis-på-flis og ny baderomsinnredning i 2021.

### 3.ETASJE > BAD/WC

#### **TG 1** Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Flis-på-flis i 2021. Mulighet for ledbelysning i himling - det er lagt opp ledstrips.

**Årstall:** 2021

**Kilde:** Eier

### 3.ETASJE > BAD/WC

#### **TG 2** Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Flis-på-flis i 2021.

**Årstall:** 2021

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble målt ca. 16 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjone. I forskriften er det krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være min. 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv v/terskel, 1:50 min. 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100 (fallet må være jevnt fordelt i rommet). Dette er ikke tilstrekkelig ivarettatt.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i et våtrom som dette. Dersom våtrommet en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det bemerkes at det dusjes i badekar.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 113 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 129 mm overkant gulv foran badekar (ved sluk)

## 3. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring ved badekar. Underliggende pvc-/banemembran. Synlig membran under klemring i hovedsluk. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

#### Vurdering av avvik:

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

Våtrommets tettesjikt/membran er fra byggeår. Det gjøres spesielt oppmerksom på at badetrom har begrenset levetid, normalt er dette 15 til 25 år avhengig av kvalitet og bruk.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Plastsluk med klemring og synlig membran

## 3. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og utenpåliggende sisterner. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur i messing og speilskap med belysning. Høyskap med speildør og hylle. Frittstående badekar med dusjbatteri/tappekran i messing. Opplegg og plass for vaskemaskin. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## 3. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

## 3. ETASJE > BAD/WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da undertegnede vurderer dette som unødvendig. Tilstøtende bod har inspeksjonsluke vegg hvor man konstruksjon mellom bod og bad/wc. Fra luken ser man vannfordeling/rørsystem, trebindingsverk og gipsplate i bakkant av badet. Ved fuksøk med pigger i treverk ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier (måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger i våtrommet. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader.

Årstall: 2024

Kilde: Andre opplysninger



Inspeksjonsluke i tilstøtende bod



Fuksøk med pigger i treverk

## KJØKKEN

### 3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning med sorte høyglans laminerte fronter og fronter med frosted glass. Benkeplater i stein/granitt. Frittstående kjøkkenøy i lik utførelse med benkeskap og spiseplass. Plater på vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning oppunder overskap. Underlimt oppvaskkum i kompositt og ettgreps fleksibelt kjøkkenarmatur i messing. Frittstående side-by-side kjøle-/fryseskap. Integreert oppvaskmaskin og induksjonstopp fra IKEA, samt integreert stekeovn fra Gorenje. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Kjøkkenet ble oppgradert med nye benkeplater, plater over kjøkkenbenk, oppvaskkum, kjøkkenarmatur, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn i 2021.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler). Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

### 3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Vannrør i plast av typen rør-i-rør system. Vannrørene er tilkoblet samlestokk lokalisert i inspeksjonsluke i innvendig bod. Stoppekraner er lokalisert i inspeksjonsluken. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert vannfordelerskap. Det er laget til nisje i vegg med en form for tettesjikt/membran i bunnen og overløp til bad/wc.

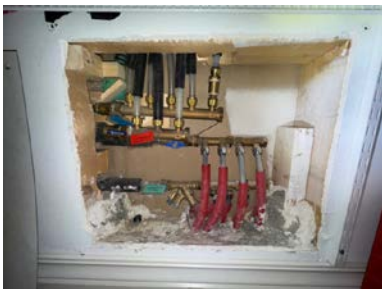
#### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Inspeksjonslukke til rør-i-rør

## TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er av pvc/plast. Hovedstrekk er i soil-/støpejern. Tilgang til stakepunkt via inspeksjonslukke i innvendig bod. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, foretting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med tilluft via luftespalter i vinduer. Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Mekanisk avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller spalteventiler vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag (balansert ventilasjon).

## TG 1 Varmesentral

Leiligheten er tilknyttet fellesanlegg/sentralvarmeanlegg. Felles varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Sameiet ansvarsområde.

## TG 1 Andre installasjoner

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

## TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg. Ingen negative funn observert eller opplyst om under befaring. Varmekilder ble ikke funksjonstestet av takstmann. Varmeanlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt.

## TG 2 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, digital strømmåler, jordfeilbryter og 7 fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomat. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringdagen.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1999**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det foreligger ingen informasjon/dokumentasjon. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent.**

**Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

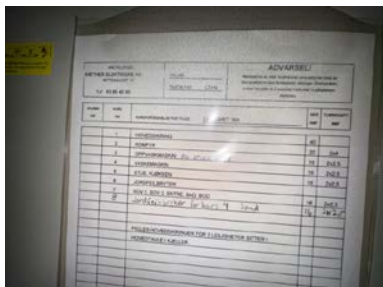
**Ja**

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

**Ja Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.**

# Tilstandsrapport

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kursoversikt



Sikringskap

## 🚨 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

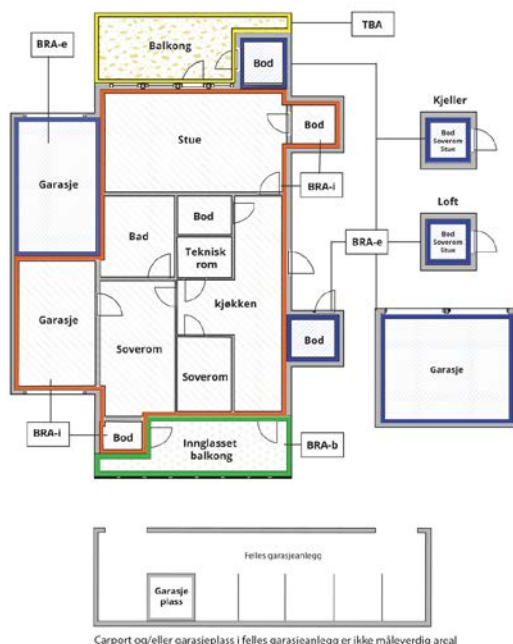
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Selveierleilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hems	6			6		3	9
3.Etasje	66			66	8	2	68
Kjeller		5		5			5
<b>SUM</b>	<b>72</b>	<b>5</b>			<b>8</b>	<b>5</b>	<b>82</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>77</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Hems		
3.Etasje	Entré, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Bod, Stue/kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

### Kommentar

Hems: Hems med skråtak. Måleleverdig areal er ca. 6 m<sup>2</sup>. Del av skråtak regnes som måleverdige inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Hemsens gulvareal ble målt til ca. 9 m<sup>2</sup>.

3.Etasje: Entré, bad/wc, 2 soverom, bod og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til balkong på ca. 8 m<sup>2</sup> (TBA). Takhøyde ved høyeste punkt ble målt til ca. 4,82 m. Etasjen har skråhimling, måleverdige areal er ca. 66 m<sup>2</sup>. Del av skråtak regnes som måleverdige inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Etasjens gulvareal ble målt til ca. 68 m<sup>2</sup>.

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 4,7 m<sup>2</sup> (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det foreligger byggetegning datert 15.07.1997. Det foreligger ingen byggetegning av hems. Det minste soverommet er byggemeldt som bod og er ikke godkjent for varig opphold. Rommet er under anbefalt størrelse for soverom. For boenhet anbefales et minste areal på 7 m<sup>2</sup> for rom for varig opphold. Rommet er målt til 6 m<sup>2</sup> og har skråtak.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Selveierleilighet	69	3

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Wioletta Lidia Wilhelmsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	189	419		25	3391.8 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Olaves Hvervens vei 12

### Hjemmelshaver

Wioletta Lidia Wilhelmsen og Piotr Andrecki

### Boligselskap

Boligsameiet  
Asphøitoppen

### Felles formue

Kr. 26 904 31.12.2024

### Eierandel

74 / 2936

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning  
AS

### Organisasjonsnr

986397647

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Selveierleilighet i boligblokk beliggende i veletablert boligområde på Hauketo/Asphøitoppen i bydel Søndre Nordstrand. Kort vei til daglige servicetilbud og offentlig kommunikasjon med buss og tog. Ca. 10 min. med tog fra Hauketo stasjon til Oslo sentrum. Rolig og barnevennlig boligområde med nærhet til barnehage, skoler samt fritids- og idrettsanlegg. Kort avstand Prinsdal og nærliggende kjøpesentre på Kolbotn, Holmlia og Mortensrud med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Kort vei til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bl.a. Grønliåsen og i sør-/østmarka, bade-, båt- og fiskemuligheter ved Oslofjorden.

### Adkomstvei

Offentlig adkomst.

### Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

### Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 3.391,8 m<sup>2</sup> opparbeidet med gressplen- og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, sittegrupper og lekeareal, samt asfalterte adkomst, interneveier og parkeringsareal.

### Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør kr. 4.744,- (inkl. bla. bredbånd, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, nedbetaling av andel fellesgjeld m.m).

Bod/fellesareal: Boligen disponerer 1 kjellerbod på ca. 4,7 m<sup>2</sup>.

Parkering: Det medfølger 1 garasjeplass med elbil lader i felles garasjeanlegg (nr. 24). Ellers gjesteparkering på sameiets fellesområde og parkering etter områdets bestemmelser.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består i det vesentligste av boligblokker og noe småhusbebyggelse.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	78265430			
<b>Kommentar</b> Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	03.02.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	07.02.2025	Ajournførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Megler	07.02.2025	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	03.02.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QH3768>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1009250009	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Wioletta Lidia Wilhelmsen	Piotr Andrecki
<b>Gateadresse</b>	
Olaves Hvervens vei 12	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	1266
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Piotr Andrecki. Wioletta Wilhelmsen
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	04
Antall måneder	03
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1009250009

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar   
Beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

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

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

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

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

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

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1009250009

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wioletta Wilhelmsen	e8c589acd6494358a94a83 889bfc0de5f36ba670	29.01.2025 20:08:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wioletta Wilhelmsen	e8c589acd6494358a94a83 889bfc0de5f36ba670	10.02.2025 17:52:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1009250009

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

Skjøren & Partners AS  
Aktiv avd. Østensjø/Lambertseter v/Eivind Braastad  
Østensjøveien 79, 0667 OSLO  
E-post: eivind.braastad@aktiv.no

Deres ref.: 1009250009 . Vår ref.: 7697-1-25

Dato: 29.01.2025

### Megleropplysninger

Boligselskap: Boligsameiet Asphøitoppen  
Organisasjonsnr: 986397647  
Seksjonseier: Andrecki, Piotr  
Medeier: Wilhelmsen, Wioletta Lidia  
Leilighetsnummer: 25  
Adresse: Olaves Hvervens Vei 12, 1266 OSLO  
Seksjonsnummer: 25  
Gnr. 189  
Bnr. 419

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 78265430.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Hvis man eier garasje plass så må den tinglyses med ideel andel av Gnr. 189, bnr. 419, snr. 1. (Benytter man en elbillader på sin plass så må man betale et a-kontobeløp pr. mnd. som er fastsatt av styret. Kontakt styret ved spm rundt dette.)
- OBOS har ikke oversikt over boder og garasjer, det henvises til vedtekter pkt.14 Kontakt styret ved spørsmål: [asphoitoppen@styrerommet.no](mailto:asphoitoppen@styrerommet.no)
- Eier har oversikt over leverandør av TV og evt. internett.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 744,00,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bredbånd	403,00	459,00 fra 01.03.2025
Felleskostnader	4 341,00	4 558,05 fra 01.02.2025

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

### Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 1 122,-  
Fradragsberettigede kostnader: 0,-  
Annen formue: 26 904,-  
Gjeld: 0,-



**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:  
Ingen lån registrert for leilighet.**

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Hoff pr. e-post: christoffer.hoff@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Sigbjørn Einar Hanem, e-post: asphoitoppen@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: asphoitoppen@styrerrommet.no

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

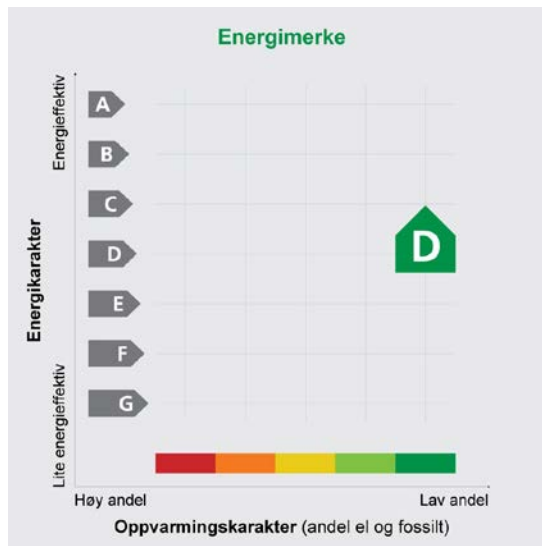
**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Adresse	Olaves Hvervens vei 12
Postnr	1266
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	189
Bnr.	419
Seksjonsnr.	25
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1189333
Dato	09.10.2020



Innmeldt av Simen Slaatsveen

Energijattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

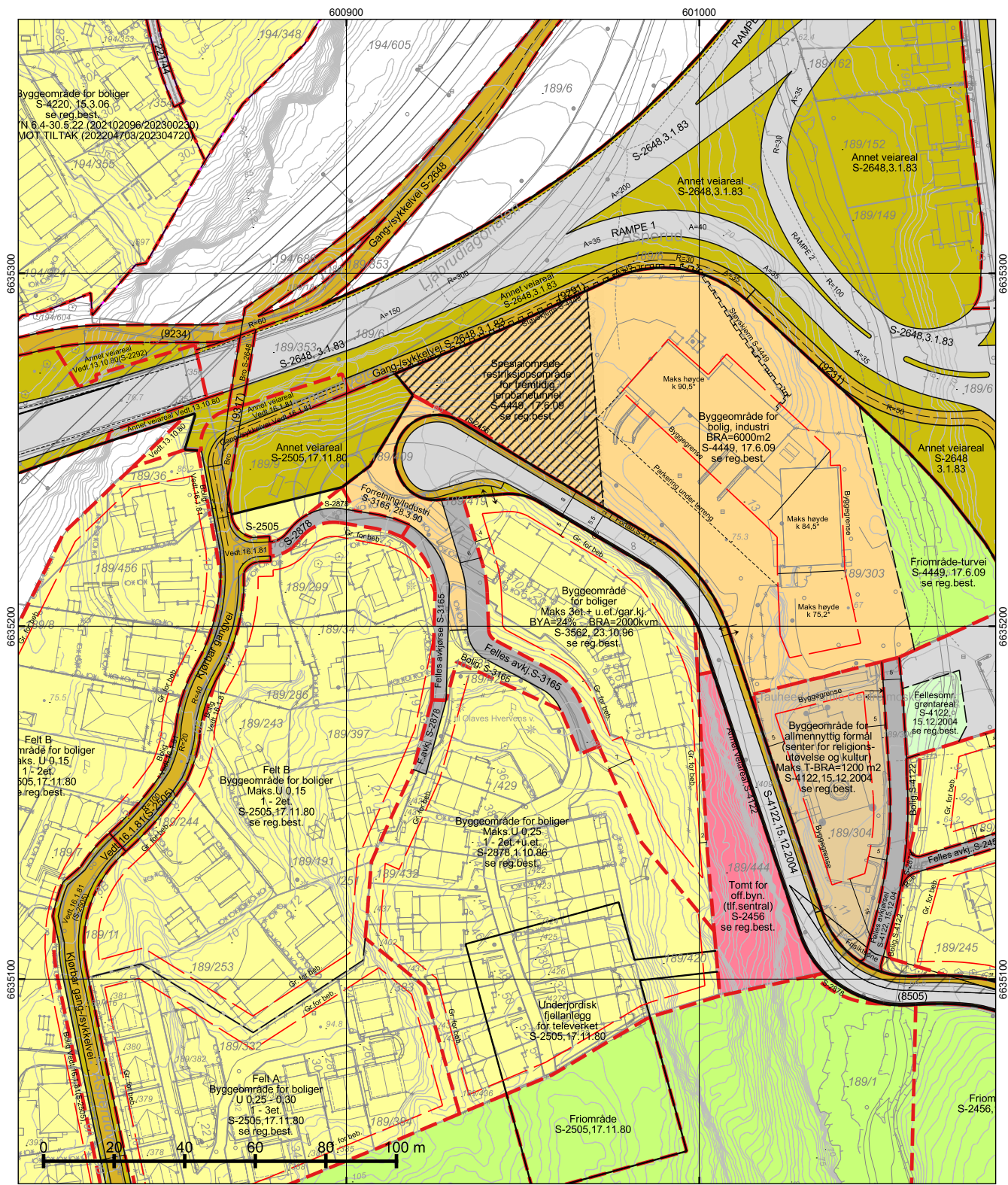
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 29.01.2025  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

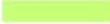
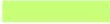
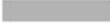
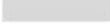
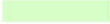





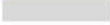


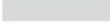

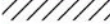




















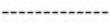




Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>	
PlottID/Best.nr: 326695/ 86504623	Deres ref.: 13376/ EIBR@MSAKTV
Adresse: OLAVES HVERVENS VEI 12	Kommentar:
Gnr/Bnr: 189/419	

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	144 - Forr./bolig
	145 - Forr./industri
	164 - Televerk m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	624 - Underjordisk
	643 - Televerkanlegg
	RbRestriksjonOmråde
	RbRestriksjonGrense
	70 - Felles avkjørsel
	76 - Felles underjordisk anlegg
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	324 - Veigrunn under bru
	913 - Formåavgrensning
	925 - Gesimslinje
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Feltinndeling
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Underjordisk anlegg
	Frisiktlinje
	Regulert stoyskjerm
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring

# VEDTEKTER

for

## Boligsameiet Asphøitoppen

### 1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Asphøitoppen. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 22.12.2000

### 2. Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr. 189, bnr. 419 i Oslo ligger i sameie mellom de 31 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet frem til bruksenhets sikringskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

### 3. Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av styret på forhånd.

### 4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

En enkelt eller flere av sameierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilkårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal

opphøre, opphører den når det vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i årsmøte. Enerettsbestemmelser er fastsatt i pkt 14 nedenfor. Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

## 5. Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, boden, innvendig rekkverk/gulv på balkongen. Det samme gjelder det tilleggsareal/uteareal som disponeres av leilighetene i 1. etg. i h.t. seksjoneringsbegjæringen. Seksjonen har ansvaret for innvendig vedlikehold av vinduer, samt innvendig og utvendig vedlikehold av inngangsdør/verandadør til egen leilighet, herunder låsmekanisme. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnett inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og –anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

Seksjonene 22-31 har anledning til å installere ett ekstra takvindu på hems i den enkelte seksjon. Vinduet skal være av tilsvarende type og kvalitet som takvinduene i leilighetens hovedetasje. Vinduet skal være i flukt med taket og ikke ha noen utstikkende deler. Alle utvendige og innvendige arbeider i forbindelse med dette skal utføres av kvalifiserte håndverkere og autorisert firma. Arbeidene må kunne dokumenteres korrekt utført på forespørsel fra sameiets styre eller forsikringsselskap. Sameiet skal ikke påføres økonomiske utlegg som følge av monteringen. Skade på bygningskropp, egen leilighet eller annen leilighet som påviselig skyldes monteringen av nytt takvindu, skal i sin helhet dekkes av seksjonseier.

Sameieren har vedlikeholdsansvar for radiatorer tilkoblet fellesanlegget for fjernvarme. Utbedring av skader på radiatoren dekkes av sameiet såfremt ikke sameieren kan klandres for at feilen har oppstått. Styret har ansvar for å gjennomføre slike utbedringer.

Sameier har anledning til å installere varmepumpe som monteres innvendig på balkong og som kun skal brukes til avkjøling. Pumpen må monteres slik at kondens samles opp eller ledes til takrenne. Arbeidet må utføres av godkjent installatør og dokumentasjon på dette må sendes styret. Eventuelle skader på bygningskroppen som følge av installasjonen må dekkes av eier av leiligheten hvor varmepumpen er montert. Varmepumper skal lage minst mulig støy og være til minst mulig sjenanse for

andre sameiere. Før sameier installerer varmepumpe, skal styret godkjenne varmepumpen. Styret kan pålegge sameier å velge en annen type varmepumpe.

## **6. Fordeling av felleskostnader-ansvaret utad**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene, dog slik at garasjeseksjonen ikke medregnes.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

Den enkelte seksjon er ansvarlig for å betale egenandelen for vannskader som oppstår etter seksjonens hovedstoppekran.

## **7. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett**

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## **8. Årsmøter**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### 8.1 Berømmelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tyve dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog mist tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles. Må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

### 8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede. Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett

til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Ingen kan på årsmøte representere mer enn 2 seksjoner ved fullmakt.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

### 8.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

### 8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme. Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, forts. pkt. 8.4
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.



### 8.5 Ugildhet i årsmøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

### 8.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

1. behandle styrets årsberetning,
2. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3. fastsette budsjett for kommende år,
4. velge styreleder når lederen er på valg,
5. velge styremedlemmer som er på valg,
6. velge varamedlemmer til styret som er på valg,
7. velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
8. behandle forslag fra styret og
9. behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

## **9. Styret**

### 9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

### 9.2 Valg av styret

Styret skal bestå av 3 medlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

### 9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

#### 9.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

#### 9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

### **10. Mindretallsvern**

Årsmøtet, styret eller andre som etter esl § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

### **11. Forretningsfører og funksjonærer**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

### **12. Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem i det ordinære årsmøtet. Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

### **13. Mislighold**

#### 13.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt det passer.

#### 13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangssalgloven kapittel 13. Denne regelen kommer

også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

#### **14. Midlertidig enerett til å bruke deler av fellesarealene og garasjeseksjonen**

Seksjonseierne skal ha enerett til bruk av bodareal og garasje plass i h.t. vedlagte tegninger. Ved utleie av garasjeplasser skal de øvrige sameierne ha fortrinnsrett. De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har enerett til å bruke. Det skal ikke svares vederlag for eneretten til bruk. Eneretten til bruk kan bringes til opphør ved vedtak i årsmøte etter reglene om vedtektsendring, jf pkt 3 foran.

#### **Vedtekter – Sist endret på årsmøte:**

- 03.04. 2018
- 04.04.2019
- 16.06.2020
- 06.04.2021

## HUSORDENSREGLER – ASPHØITOPPEN BOLIGSAMEIE

Asphøitoppen er et boligsameie med 31 seksjoner, hvorav en garasjeseksjon. Fellesområder er et felles ansvar. Styret har ansvar for den daglige driften av sameiets eiendom i samsvar med vedtektene. Vedtektene fikk alle utdelt sammen med kjøpekontrakt. Det sittende styret har utarbeidet noen ordensregler basert på erfaring vi har opparbeidet. Disse reglene har til hensikt å ta vare på våre felles verdier og å skape gode forhold naboer imellom. Nyttig informasjon kan du finne på vår hjemmeside: <https://asphoitoppen.wordpress.com/>

### Støy, lyder

Arbeid som medfører støy som kan sjenere øvrige beboere må utføres så hensynsfullt som mulig og ikke mellom kl. 22.00 – 07.00. Nabovarsel må gis ved oppussing/vedlikehold som medfører støy.

### Trappeoppgangene

Trappeoppgangene skal være helt fri personlige effekter. Barnevogner plasseres i 1 etasje ved siden av trappen. Barnevogner som ikke lenger er i bruk skal fjernes. Sykler henvises til oppmerkede felt i garasjen.

Trappeoppgangene vaskes 1 gang per uke av eksternt firma. Kvelden før må personlige dørmatter fjernes. Dørmatten skal ikke ristes i oppgangen – ta den med ut.

### Postkasser og ringeklokker

Postkasser og ringeklokker skal ha navn på eier, evt. leietaker hvis det er snakk om langtidsleie, i form av godkjente postkasseskilt og merking på ringeklokker som er lik de eksisterende. Mer info om dette på vår hjemmeside – Tips og triks.

Postkassen skal ikke være dekket med klistrelapper, med unntak av «Reklame – nei takk». Gamle falmede lapper av denne typen må erstattes med nye eller fjernes.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt, så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for naboene. Ved anskaffelse av hund eller andre dyr skal dette meldes til styret. Det forutsettes at hunder holdes i bånd og at hundeeier viser ansvar ved ikke å benytte området som "hundetoalett". Hvis ulykken er ute – bruk pose!

### Salg, utleie

Salg eller utleie skal meddeles styret. Selger/utleier har ansvar for å informere nye beboere om generelle vedtekter og husordensreglene.

### Søppelhus

Vi har to typer containere beregnet for søppel. Den ene for papir/papp og den andre for husholdningsavfall.

### Papir/papp:

Papiret skal ikke ligge i plastposer. Stor pappesker skal rives fra hverandre for at det skal bli plass til mest mulig.

**Husholdningsavfall:**

Her skal det kun kastes: Matavfall – grønn pose, ren plast – blå pose og restavfall – ordinære plastposer. Alle poser skal knytes godt igjen.

Annet søppel som ikke er definert som husholdningsavfall, skal hverken i eller utenfor disse containerne. Annet avfall må kjøres på Grønmo av den enkelte. Elektronikk og annet elektrisk utstyr skal innleveres på steder/butikker som tar imot slikt.

Alle husstander har fått utlevert regler for sortering av søppel fra Oslo Ren. Denne plansjen er også hengt opp i hver oppgang.

**Røyking**

Røyking er ikke tillatt i oppganger, garasje og kjellerlokaler. Sneiper (og snusputer) skal ikke ligge igjen ute på fellesarealene. Vis varsomhet ved røyking på balkong /terrasse, på grunn av brannfare bør det brukes askebeuger med lokk (det er vindfullt her på Asphøitoppen).

**Garasje**

Det skal ikke plasseres ildsfarlige gjenstander i garasjen i henhold til brannforskriftene. Garasjen skal ikke brukes som bilverksted eller vaskehall. Kjøretøy som lekker olje, henvises til gateparkering. Sykler skal plasseres på merket område.

Det er lagt strøm med egen strømmåler til alle seksjonseieres garasje plass. På egen garasje plass kan seksjonseier for egen regning installere ladeboks for lading av elbil. Ladeboksen skal være av godkjent type og installasjonen skal foretas av godkjent elektriker. Styret kan gi nærmere føringer om dette. Dokumentasjon på forskriftsmessig installasjon skal sendes styreleder. Det er tegnet et eget strømabonnement for strømanlegget i garasjen. Hver seksjonseier betaler for sin andel av forbrukt strøm, nettleie og eventuelt andre utgifter for strømanlegget i garasjen. Strømmåleren avleses årlig og styret sørger for fakturering av hver enkelt i henhold til forbruk.

**Parkering**

Beboere bes om å begrense parkering på de 4 oppmerkede gjesteplasser foran garasjen. Parkering er tillatt på høyre side nedover bakken.

**Kjøring og parkering foran blokka**

Vær ytterst varsom ved inn-/utkjøring foran blokka. Barn leker. Parkering foran blokka er kun tillatt for av-/pålessing. Den utvidede delen midt på blokka er reservert bevegelseshemmede.

**Parabol**

Der er ikke tillatt å montere utvendig parabolantenne.

**Ventilasjonssystem**

Alle plikter å ha installert godkjent ventilasjonssystem. Dette systemet virker ikke optimalt hvis ikke alle bruker dette som forutsatt, dvs det skal aldri skrues helt av. Mer info om dette på vår hjemmeside – Tips og triks.

### **Gjerder, hekker og hager**

Seksjonseiere i 1 etasje har bruksrett til sine «hager», men bruksretten innebærer også noen forpliktelser som å vedlikeholde gjerder og å klippe hekkene (maks høyde 180). Hagen skal ikke ha installasjoner som er til sjenanse for naboen, og ellers holdes i orden. Seksjonene i 1 etasje har deler av hagen over garasjen, og må ikke gjøre endringer som kan skade membranen som hindrer vann i å renne inn i garasjeanlegget. Les også vedtektenes § 5.

### **Balkong**

Gulvene er ikke helt tette. Ta hensyn til naboen under ved vask eller maling/beising. Naboen under må varsles på forhånd sånn at de får mulighet til å fjerne ting som kan bli tilsmusset/ødelagt. Det er ikke tillatt å riste tepper o.l. ut over balkongkanten. Les også vedtektenes §5.

### **Markiser**

Ved bytte av duk eller montering av nye markiser, skal disse være lik de eksisterende.

### **Takvinduer**

Eier er forpliktet til ordinært vedlikehold som å olje/lakke innvendig treverk og å fjerne snø/is på de originale takvinduene. Luftespalten skal ikke stå oppe vinterstid.

### **Grilling**

Grilling er tillatt, men all bruk av åpen ild er forbudt.

### **Hensetting av ting**

Det er ikke tillatt å bruke fellesområdene som oppbevaringsplass for private gjenstander eller midlertidig oppbevaringssted for søppel/skrot. Det er ikke tillatt å lagre mat i kjellerbod, garasje eller annet sted i våre fellesarealer.

### **Brannsikkerhet**

Hver seksjonseier plikter å vedlikeholde brannvarsling og slukkeutstyr i sin seksjon. Hver enkelt må forebygge brann ved forsvarlig bruk av leiligheten. Det er ikke tillatt å lade elbil fra strømkurser i leiligheten. Lading kan kun skje på garasjeplass med etablert ladeboks.

### **Vis hensyn, så får vi det hyggeligere alle sammen!**

Husordensreglene ble sist oppdatert:

- 26.10.2018

- 16.06.2020



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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


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

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



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

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Olaves Hvervens vei 12  
1266 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Danyal Razzaq**Telefon:** 919 22 699  
**E-post:** danyal.razzaq@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre