

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

## Jonas Huser

**Mobil** 913 68 759

**E-post** jonas.huser@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 720 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 159 029,-  
**Omkostn.:** Kr 148 320,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 027 349,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 880,-  
**Selger:** Cecilie Aanstad Hem

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1958  
**BRA-i/BRA Total** 76/83 kvm  
**Tomtstr.:** 2107.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 11, bnr. 291  
**Snr.** 17  
**Oppdragsnr.:** 1007240201

# Flott og innbydende 4-roms toppleilighet m/ majestetisk utsikt

Velkommen til Aslakveien 17B!

Aslakveien 17 B ligger i et populært og familievennlig boligområde på Røa i Oslo. Området er kjent for sin rolige atmosfære, flotte naturområder og gode tilbud for både barn og voksne. Her bor man i en fredelig og etablert del av byen, samtidig som man har enkel tilgang til alt man trenger i hverdagen.

Leiligheten kan fremheves med:

- 3 soverom
- Balkong på ca. 4 kvm med majestetisk utsikt
- Sentralt med samtidig nærhet til marka
- Fyring og varmtvann inkludert
- Nytt gulv på kjøkken og stue
- Pent flislagt bad med opplegg for vaskemaskin
- Mulighet for leie av garasje i sameiet
- 2 kjellerboder på til sammen ca. 7 kvm



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	37
Egenerklæring .....	61
Energiattest .....	66
Nabolagsprofil .....	73
Årsberetning .....	76
Protokoll .....	87
Vedtekter .....	90
Husordensregler .....	94
Meglerinfo .....	98
Budskjema .....	110

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 76 m<sup>2</sup>

BRA - e: 7 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 83 m<sup>2</sup>

TBA: 4 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 76 m<sup>2</sup> Entré , Tre soverom , Stue , Bad , Kjøkken

BRA-e: 7 m<sup>2</sup> Kjellerboder

### TBA fordelt på etasje

3. etasje

4 m<sup>2</sup> Balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kjeller:

Kjellerbod 1) er målt til ca 2,7 m<sup>2</sup>.

Kjellerbod 2) er målt til ca 4,5 m<sup>2</sup>.

Boden er merket med nr 303.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2107.8 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen. Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.



### **Beliggenhet**

Aslakveien 17 B ligger i et populært og familievennlig boligområde på Røa i Oslo. Området er kjent for sin rolige atmosfære, flotte naturområder og gode tilbud for både barn og voksne. Her bor man i en fredelig og etablert del av byen, samtidig som man har enkel tilgang til alt man trenger i hverdagen.

Nærområdet byr på et bredt spekter av fasiliteter. Røa sentrum ligger i kort avstand og tilbyr blant annet dagligvarebutikker, apotek, treningssentre, spisesteder og andre servicetilbud. Det er også flere barnehager og skoler i nærheten, noe som gjør dette til et attraktivt sted for familier. For den aktive finner man flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, med Mærradalen, Bogstadvannet og marka like ved. Marka inviterer til naturopplevelser året rundt, enten det er turgåing, sykling eller langrenn.

Kollektivtilbudet i området er svært godt. Fra Røa T-banestasjon, som ligger innen kort gangavstand, går det hyppige avganger mot både Oslo sentrum og Kolsås. Det er også flere bussforbindelser i nærheten som gir enkel tilgang til øvrige deler av byen. For bilister er det kort vei til ringveinettet og E18, som sikrer rask tilgang til Oslo og områdene rundt.

Aslakveien 17 B gir med andre ord en kombinasjon av fredelige omgivelser, nærhet til natur og enkel tilgang til byens fasiliteter og kollektivtransport.

### **Adkomst**

Adkomst fra Aslakveien. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

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

Rønningen Kanvas-barnehage, Montessoribhg. Solsikken Lilleputt og Lysejordet barnehage.

### **Skolekrets**

Huseby skole.

### **Offentlig kommunikasjon**

T-bane: Røa med linje 2 ca 900 m

Trikk: Sollerud med linje 13 ca 4,1 km

Tog: Skøyen stasjon med 9 ulike linjer ca 5 km

### **Bygningssakkyndig**

Lars Erik Haga

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygning oppført i 1958 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Fasaden har en enkel og funksjonalistisk stil med rette linjer og minimal detaljering, kledd med fasadeplater. Bygget har balkonger på fremsiden, Støpt kjellergulv. Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: i 2017 av gammel eier. Dokumentasjon skal stå i salget fra 2020.

Arbeid utført av: Asker bygg-sevice

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse: Av Asker byggservice. Vet ikke om det er byggemeldt, så skriver nei på dette

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: all dokumentasjon innhentes av sameiet

Arbeid utført av: Gabrielsen Elektro + rørleggerfirma

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

Ja

Beskrivelse: Dokumentasjon hentes inn fra sameiet

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?

Ja

Beskrivelse: Mulig ombygginger av næringsparken nedenfor. Aslakveien 14. Søknad om grønt arealer og boliger (til det bedre for uteområde skjønnsmessig)

### **Innhold**

Leiligheten ligger i 3 etasje og inneholder entré, kjøkken, bad, 3 soverom og stue med utgang til balkong. Balkongen er på ca 4 m<sup>2</sup>. Det medfølger også 2 kjellerbod på ca 7 m<sup>2</sup>. Det er godt med gratisparkering i området samt mulighet for leie av garasje i sameiet. Leiligheten har en majestetisk utsikt med god stemning både på dagtid og kveldstid. Fyring og varmtvann er inkludert så den er lette å holde varm om vinteren og murkonstruksjonen gjør at den holder seg kjøling om sommeren.

### **Standard**

Vinduer:

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 05.01.

Dører:

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35). Døren er ustyrt med kikkehull. Glatte, malte innerdører.

Balkong:

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner. Balkongen ble målt til ca 4,1 m<sup>2</sup>. Impregneret treverk på betongdekke. Rekkverk i stål/aluminium. Rekkverkshøyde målt til ca. 86 cm.

Gulv:

Flislagt gulv på bad. Ellers laminat heltre og plater. Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:

Flissatte vegger på bad. Ellers glatte, malte veggflater og panel.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling) og panel. Downlights på bad. Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,51 m.

Etasjeskille:

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Andre innvendige forhold:

Soverom: Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Entré: Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Bad:

Flislagt baderom. Eier opplyser at baderommet ble modernisert i 2010, men at badet er

overflateoppusset i 2017. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Flissatte vegger. Glatt, malt himlingsflate. Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler. Plasts luk med synlig membran. Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Speilskap med lysarmatur på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørne med glassvegg, luk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri. Veggmontert toalett. Mekanisk avtrekksventil til felles luftekanal, samt spalteåpning mellom terskel og dørblad.

#### Kjøkken:

Kjøkkeninnredning ukjent fabrikat. Kjøkkenet holder en normal standard. Innredning med glatte, folierte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Belysning via downlights under overskap. Flisligende plater på vegg mellom benkeplaten og overskap. Kjøkkenet har opplegg for komfyr m/topp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap. Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.

#### Vannledninger:

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg). Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad. Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med luk). Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

#### Avløpsrør:

Interne og synlig avløpsrør i plast.

#### Ventilasjon:

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon. Tilluft via spalter i vindu.

#### Varme:

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

#### Elektrisk anlegg:

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang Automatsikringer med jordfeilbrytere. Hovedsikring på 32 A og 5 fordelingskurser. Selvavlesende strømmåler er installert.

#### Info fra takstmann:

4-roms leilighet i 3.etasje med balkong. Beliggende i bydel Vestre Aker. Leiligheten holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt. Leiligheten disponer to eksterne boder i kjeller. Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. På tidligere byggemeldte tegninger var baderommet opprinnelig delt inn i to separate rom, hvor det ene var et toalettrom. Disse rommene er nå slått sammen og utgjør et samlet baderom.



Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Overflater gulv bad
- Sluk, membran og tettesjikt bad
- Sanitærutstyr og innredning bad
- Vannledninger
- Elektrisk anlegg
- Balkong
- Ventilasjon
- Andre VVS-installasjoner

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

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

Vaskemaskin, lampe over stuebord, vegghengte tv`r ( hovedsoverom, barnerom 2, og stue ) medfølger ikke.

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

TV/internett inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Rikelig med gratisparkering i nærområdet. Det er også flere garasjer som tilhører sameiet som leies ut. Selger leier garasje nr. 3 som gir 2 biloppstillingsplasser for 1000,-i mnd. 3 ladere tilgjengelig for beboere. «Smart charge/ Current» rett utenfor leiligheten.

Det er 6 garasjeplasser i bygget. Garasjeplassene administreres av styret etter liste.

### **Forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring

### **Polisenummer**

SP1118730.9.1

### **Diverse**

Seksjonen disponerer 2 boder + stort bomberom som brukes til oppbevaring, stor sykkelbod, og bod i oppgangen til akebrett/ sparkesykkel.

## Energi

### **Oppvarming**

Fyring via radiatorer.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Grønn

## Økonomi

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

Kr 5 720 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Info eiendomsskatt**

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 2,8 promille av eiendomsskattegrunlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2024 er på inntil 4,7 millioner kroner.

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 607 805

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 6 431 221

### **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**

558/10000

**Felleskostnader inkluderer**

Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 4 880,-

Lån: 797,-

Vedlikeholdsfond: 231,-

Felleskostnader: 3 256,-

TV/bredbånd: 596,-

Felleskostnadene øker med 5% fra 01.07.2025.

Felleskostnader fra og med 01.07.2025 blir 5 043,-

Det er vedtatt utskiftning av vannrør i 2025. Finansieres med oppsparte midler og kapitalinnkalling på kr. 8 000 pr. seksjon.

Opplysninger gitt av forretningsfører.

I tillegg dekkes fyring og varmtvann, forretningsførsel, felles strøm og forsikring, drift og vedlikehold.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 880

**Andel Fellesgjeld**

Kr 159 029

**Fellesgjeld pr. dato**

10.12.2024

**Kommentar fellesgjeld**

Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge

Lånenummer: 60088028174

Andel gjeld pr. dags dato: 159 029,00

**Andel fellesformue**

Kr 38 963

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Aslakveien 17

**Organisasjonsnummer**

989823655

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge

Lånenr.: 60088028174

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 8,85%

Restsaldo 2 710 477,00

Innfrielsesdato: 03.08.2038

Type rente: Flytende rente

**Forkjøpsrett**

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

**Regnskap/budsjett**

Årsresultat for 2023 var kr -112 227,-

Budsjett for 2024 var kr 142,-

Arbeidskapital pr 31.12.23 var kr 3 376 637,-

**Styregodkjennelse**

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.



### **Dyrehold**

Dyr må ikke holdes uten skriftlig samtykke fra styret. Samtykke gis kun etter skriftlig søknad.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 11, bruksnummer 291, seksjonsnummer 17 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:

301/11/291/17:

22.05.1957 - Dokumentnr: 5950 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:291

Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1985 - Dokumentnr: 77435 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Rettighetshaver: oslo komune

Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:291

Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1983 - Dokumentnr: 36316 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 17

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 558/10000

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 19 SEKSJONER

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Ved søk hos plan og bygningsmyndighetene er følgende dokumenter funnet:

Aslakveien 17 A-C - Vaaningshus - Arkivkort (attestert) - 1960

Aslakveien 17 B - Rehab bad - Ferdigattest - 2011.

Aslakveien 17 A-C - Vaaningshus - Gjenpart av f.att. - 1960.

Aslakveien 17 A-C - Vaaningshus - Etasjeplan - 1955.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig.

### **Regulerings og arealplaner**

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Pågående plansak:

Saksnr

202005592

Saken gjelder

Aslakveien 14

Sakstype

Detaljregulering

### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt.

### **Legalpant**

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

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

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## 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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 720 000 (Prisantydning)

---

159 029 (Andel av fellesgjeld)

---

5 879 029 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

146 970 (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))

---

148 320 (Omkostninger totalt)

159 220 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

162 020 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

6 027 349 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 038 249 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 041 049 (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 148 320

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](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.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt 0.75 % provisjon, 6 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

**Oppdragsansvarlig**

Jonas Huser

Eiendomsmegler/ Partner

jonas.huser@aktiv.no

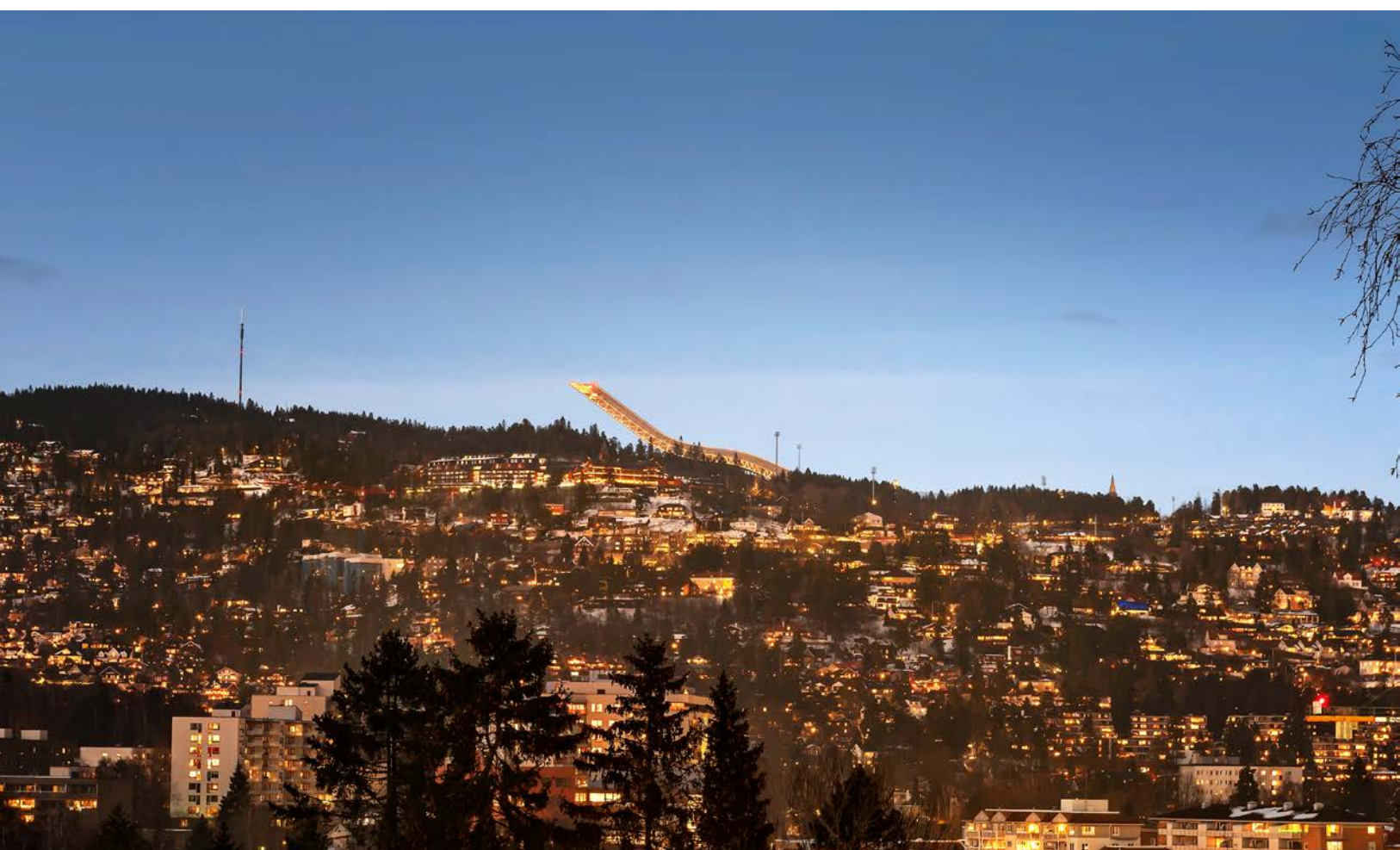
Tlf: 913 68 759

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22

0263 OSLO

**Salgsoppgavedato**

04.02.2025





3. Etasje  
Aslakveien 17 B









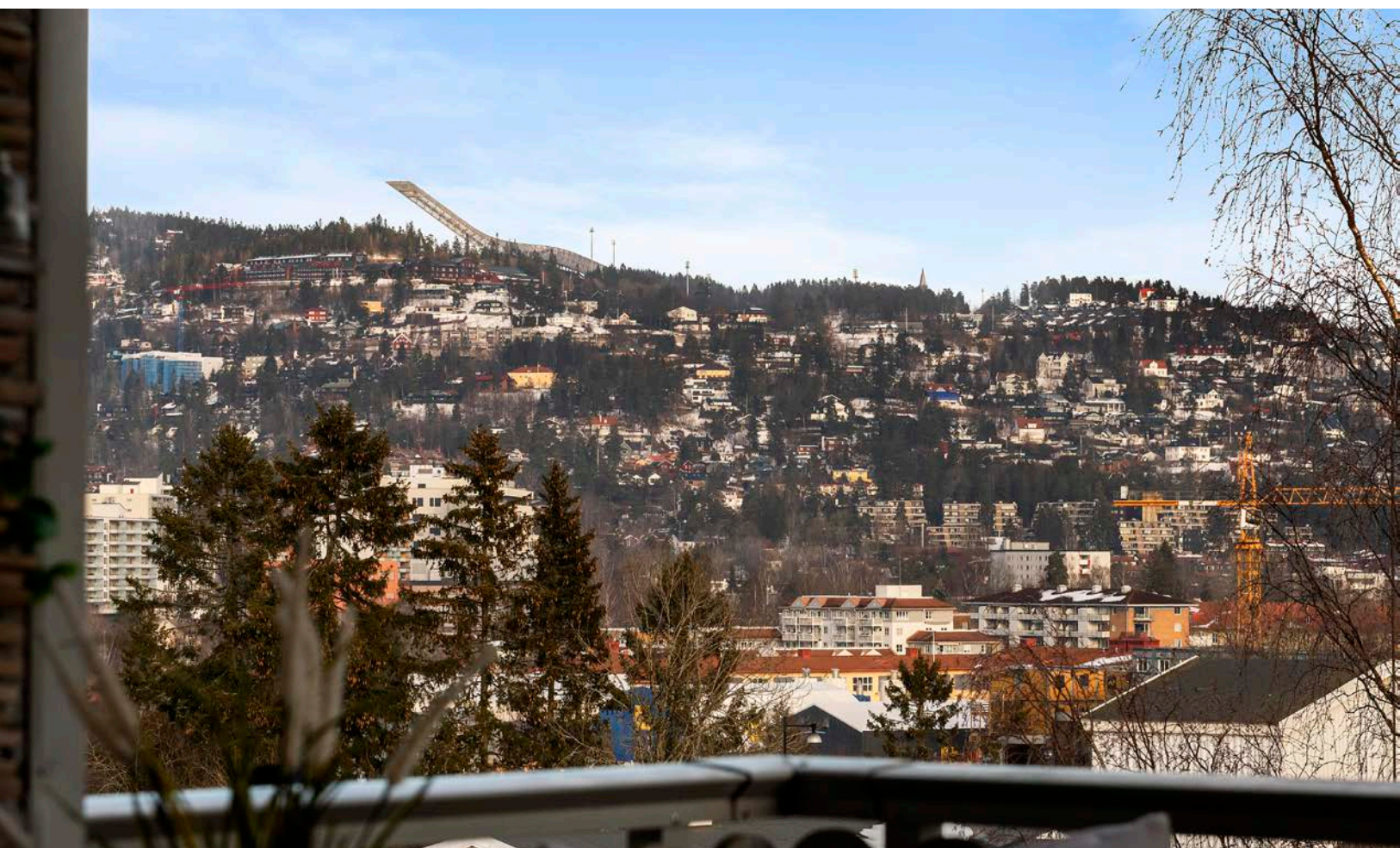




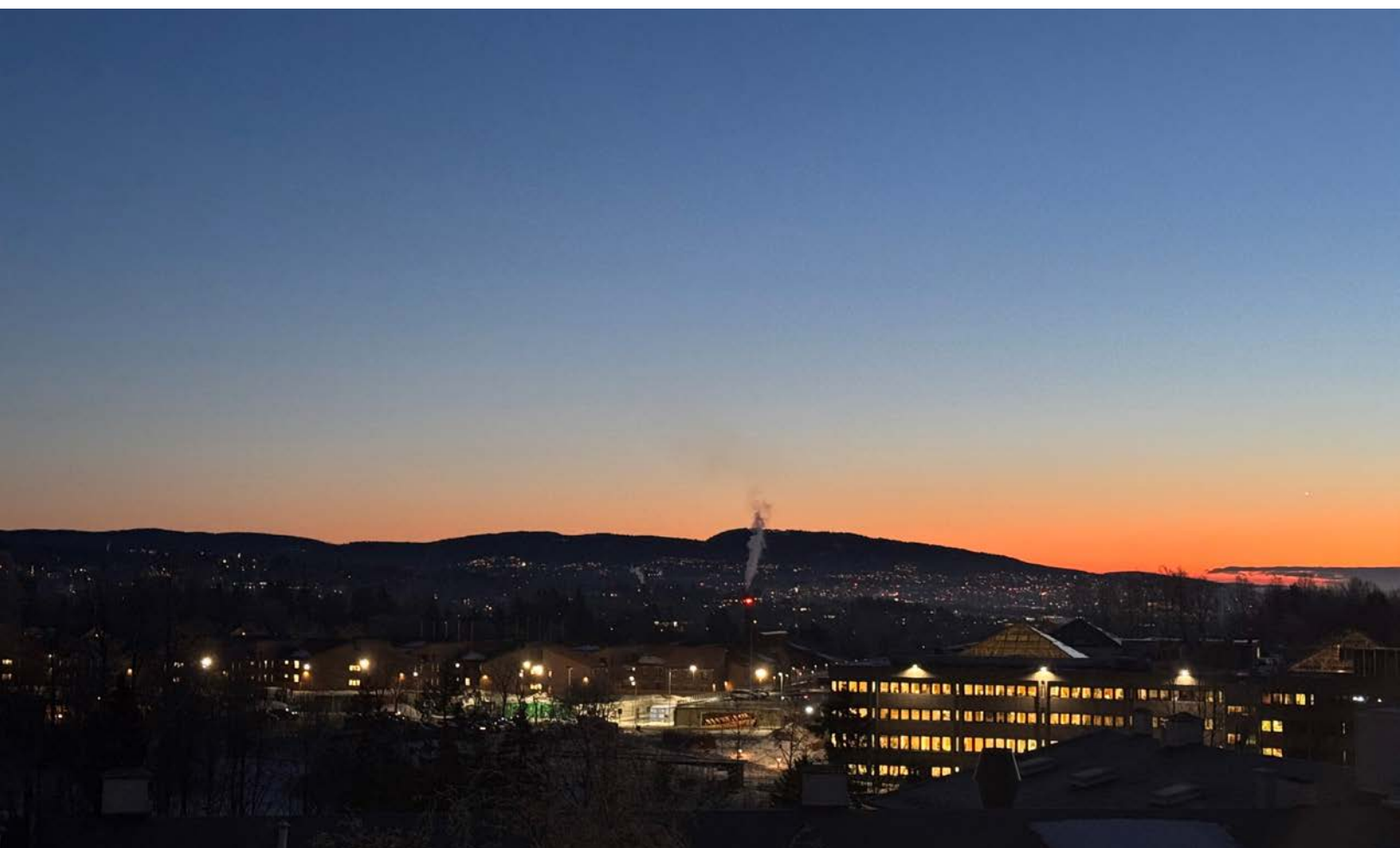




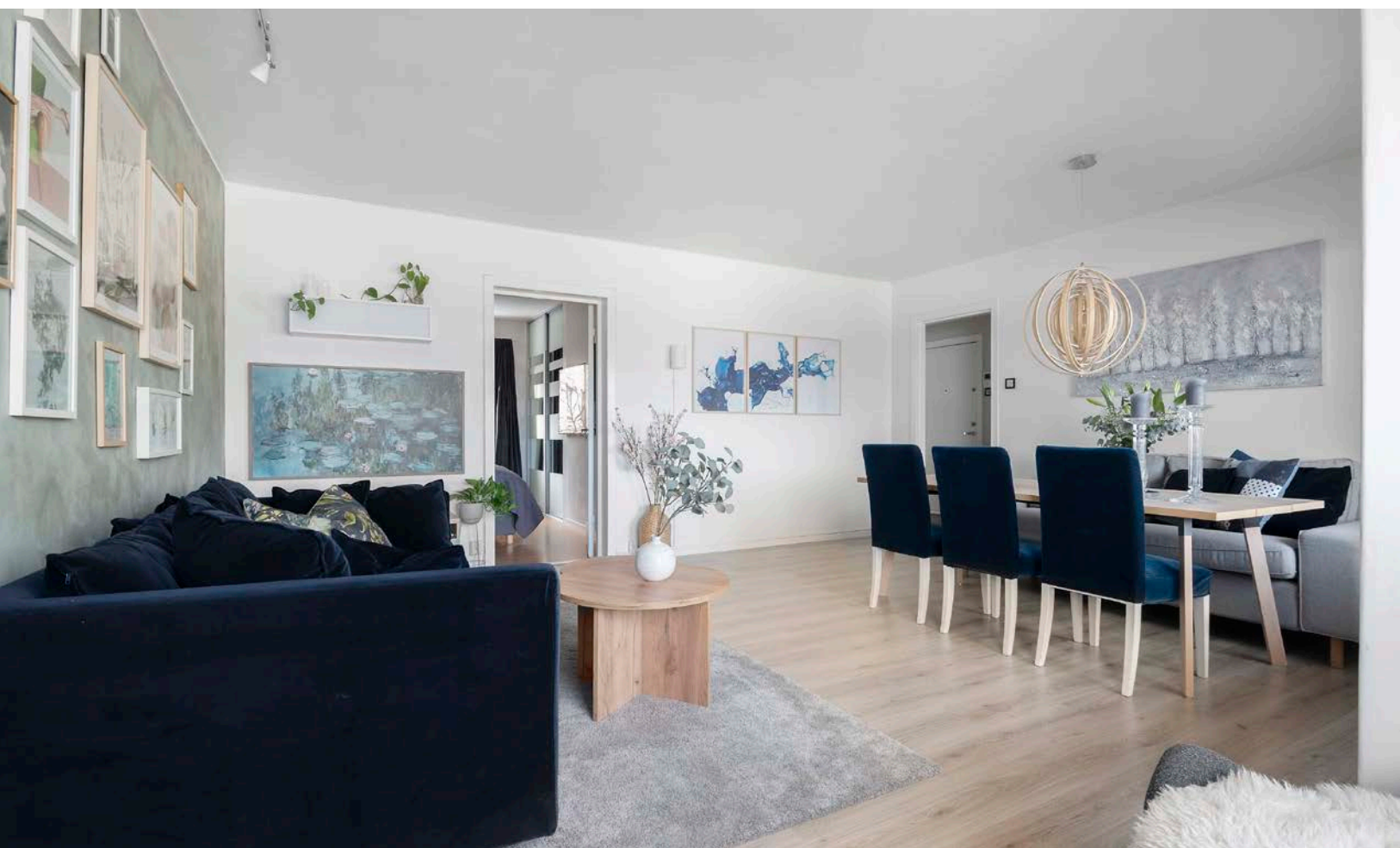








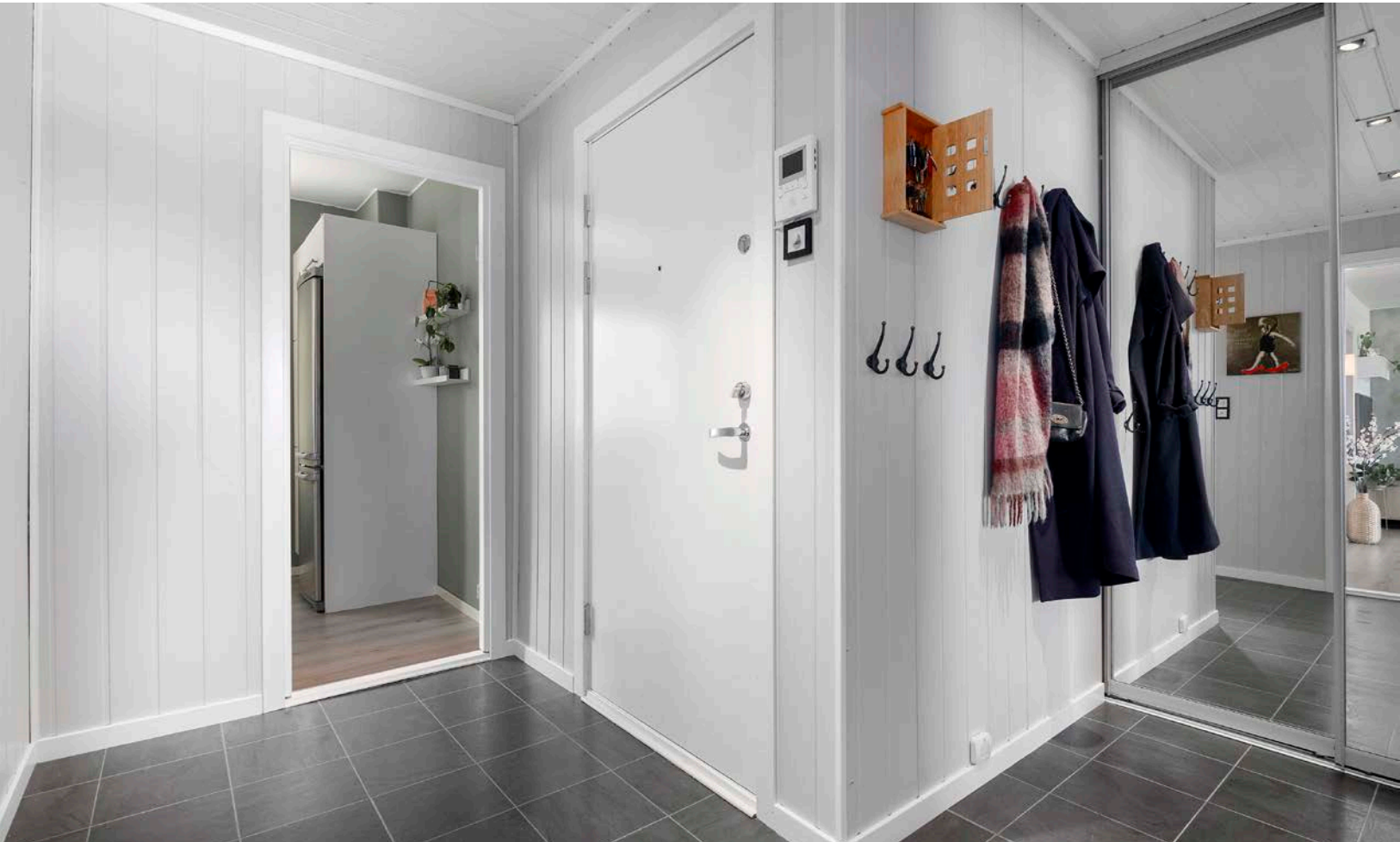
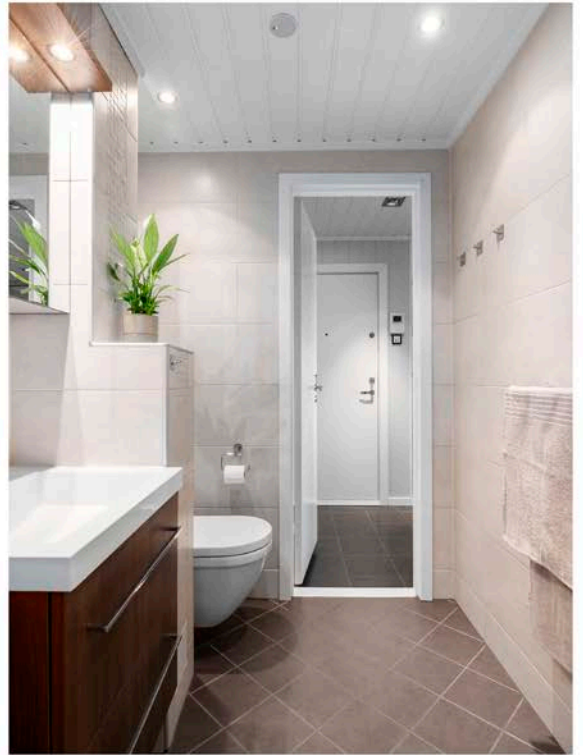


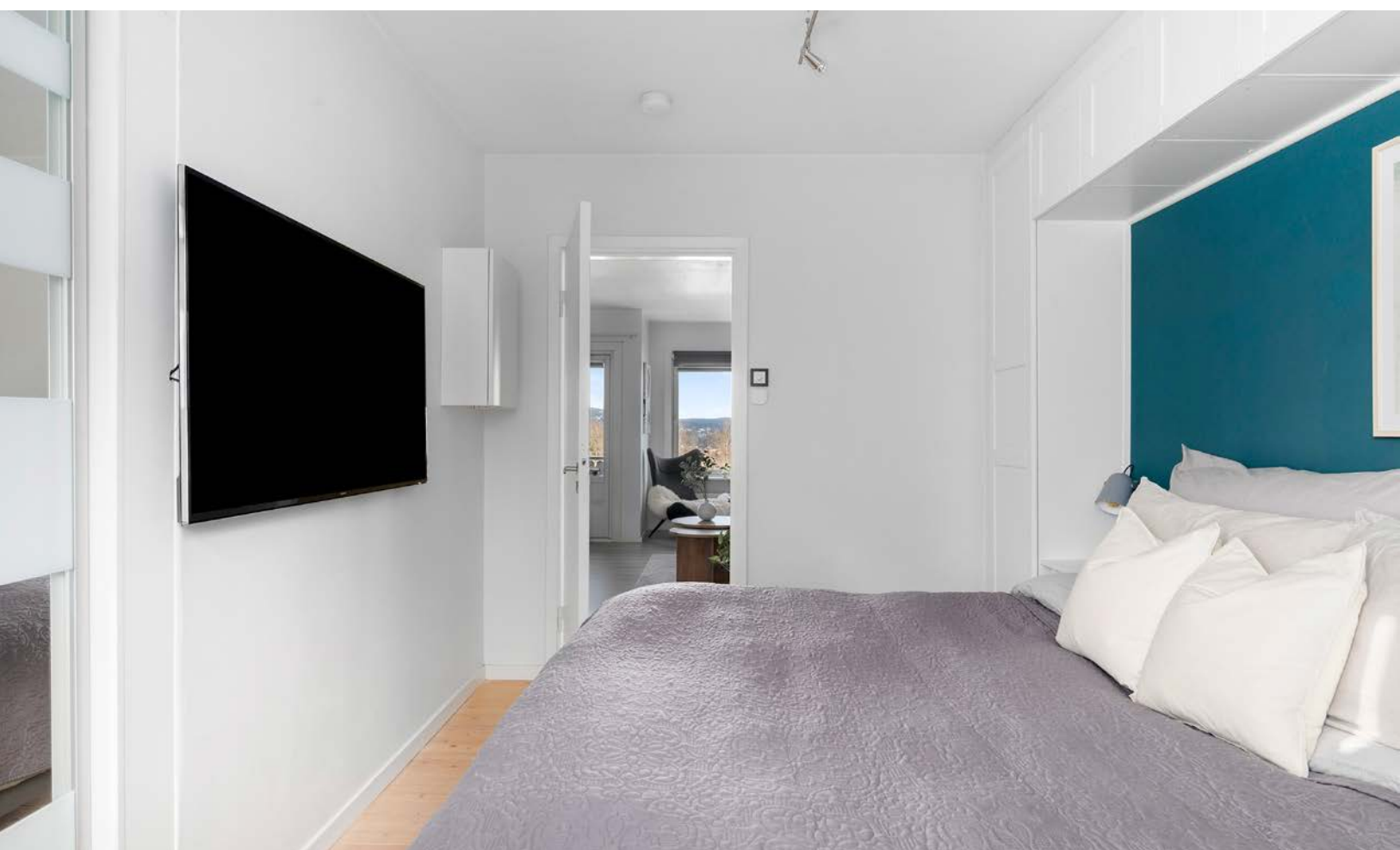




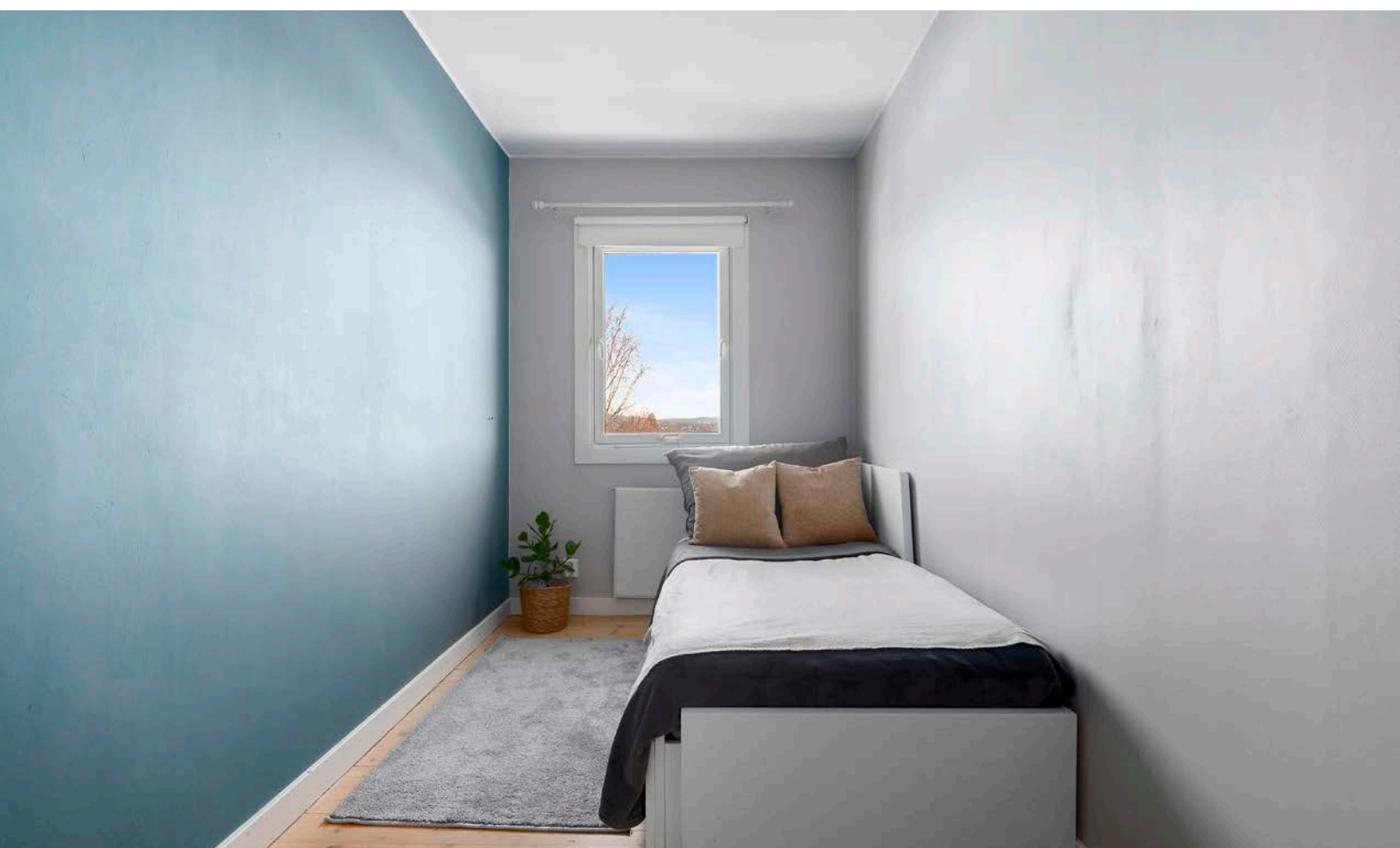




























# Vedlegg



# Tilstandsrapport

📍 Aslakveien 17 B, 0753 OSLO

🏠 OSLO kommune

# gnr. 11, bnr. 291, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m<sup>2</sup> BRA-i: 76 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.12.2024

Rapportdato: 10.01.2025

Oppdragsnr.: 22030-24259

Referansenummer: YT9127

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin

Vår ref:



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.

## Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).

### Rapportansvarlig

*Lars Erik Haga*

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940



# 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 vaskeom, 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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

4-roms leilighet i 3.etasje med balkong.  
Beliggende i bydel Vestre Aker.

Leiligheten holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.

Boligen er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.  
Tillift via spalter i vinduer.  
Oppvarming via radiatorer og gulvvarme på bad.

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.  
Balkongen ble målt til ca 4,1 m<sup>2</sup>.  
Impregnert treverk på betongdekke.  
Rekkverk i stål/aluminium.

Flislagt badrom.  
Eier opplyser at badet ble modernisert i 2010, men at badet er overflateoppusset i 2017.  
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.  
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Dusjhjørne med glassvegg, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blande batteri.  
Veggmontert toalett.

Kjøkkeninnredning ukjent fabrikat.  
Kjøkkenet holder en normal standard.  
Innredning med glatte, folierte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.  
Belysning via downlights under overskap.  
Flisligende plater på vegg mellom benkeplaten og overskap.  
Kjøkkenet har opplegg for komfyr m/topp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Leiligheten disponer to eksterne boder i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

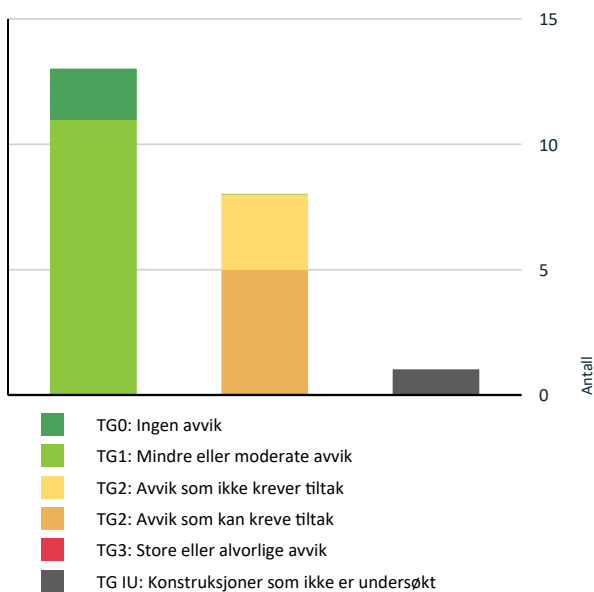
[Gå til side](#)

### 4-roms leilighet i 3.etasje med balkong

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- På tidligere byggemeldte tegninger var badet opprinnelig delt inn i to separate rom, hvor det ene var et toalettrom. Disse rommene er nå slått sammen og utgjør et samlet badrom.

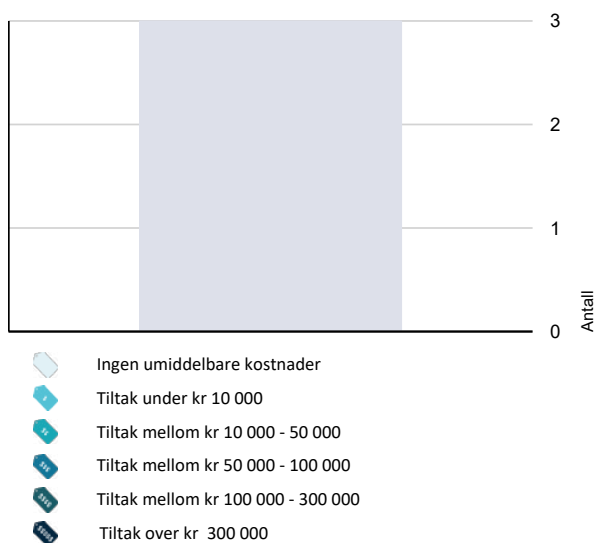
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.

Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyrte hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor

leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke

# Sammendrag av boligens tilstand

er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.


NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

## Oppsummering av avvik


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


### 4-roms leilighet i 3. etasje med balkong


#### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

 **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

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

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

#### AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## 4-ROMS LEILIGHET I 3. ETASJE MED BALKONG



**Byggeår**  
1958

**Kommentar**  
Iflg. Norges Eiendommer.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 05.01.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringsstidspunktet.  
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer, og det ble registrert at enkelte subber noe mot karm.  
Det ble også registrert noe dugg på innsiden av vinduene.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

### ! TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).  
Døren er styrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 05.01.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

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

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.  
Balkongen ble målt til ca 4,1 m<sup>2</sup>.

Impregneret treverk på betongdekke.  
Rekkverk i stål/aluminium.  
Rekkverkshøyde målt til ca. 86 cm.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:  
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.  
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Andre utvendige forhold

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse av bygningen:

Frittliggende lavblokk oppført over 4. etasjer.  
Bygning oppført i 1958 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetskillende vegger i betong/mur.  
Fasaden har en enkel og funksjonalistisk stil med rette linjer og minimal detaljering, kledd med fasadeplater.  
Bygget har balkonger på fremsiden,  
Støpt kjellergulv.  
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

## Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.  
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.  
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.  
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1958 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.

Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolerings. Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.  
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.  
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.  
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.  
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.  
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.  
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

## Gulv:

Flislagt gulv på bad.  
Ellers laminat heltre og plater.

Gulvvarme (kabler) på bad.

## Vegger:

Flissatte vegger på bad.  
Ellers glatte, malte veggflater og panel.

## Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling) og panel.

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,51 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje i en brukt bolig.

Dette inkluderer generell slitasje som skruerull, mindre glipper mellom lister, riper og mindre bruksmerker. I tillegg er det synlige bulker og ujevnheter som kan skyldes slag, trykk eller mangelfullt underlagsarbeid før maling. Himlingen viser også tegn på ujevnheter og sprekker i overflaten.

Avvikene anses ikke om "vesentlige avvik" da de kun er av estetisk karakter.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og i entré).  
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.  
Lokale skjevheter kan forekomme.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.  
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.  
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis noe skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille.  
Dette anses som relativt normalt i eldre blokker.

### TG 0 Radon

# Tilstandsrapport

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## TO 1 Innvendige dører

Glatte, malte innerdører.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje. Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## TO 1 Andre innvendige forhold

Soverom:  
Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Entré:  
Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

Flislagt baderom.

Eier opplyser at badet ble modernisert i 2010, men at badet er overflateoppusset i 2017.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp badet.

Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på badetrommets oppbygging og løsninger.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringdagen.

Bad hvor membranløsninger kan være mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger. Endret bruk kan fremskynde behov for oppgradering.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromsilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåsstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåsstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



### 3. ETASJE > BAD

## TO 1 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Vegger:  
Flissatte vegger.

Himling:  
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## 3. ETASJE > BAD

### ⓘ TG 2 Overflater Gulv

Flislågt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 13 mm.  
Dette tilfredsstillende ikke dagens krav.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Baderommet har også generelt for flatt fall.

Det er registrert antydninger til bom (hulrom) under enkelte fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering.

## 3. ETASJE > BAD

### ⓘ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran.

Merk at sluk må renses jevnt for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

#### Vurdering av avvik:

- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Den synelige delen av membranen er ikke påført riktig, da den ligger over klemringen i stedet for å være smurt under og klemt fast av denne. Baderommet er overflateoppusset, og det er uklart om det eksisterer en underliggende (eldre) membran eller hvilken tilstand denne eventuelt er i. Feilpåføringen kan føre til at vann trenger inn mellom to lag ved et eventuelt tilbakeslag. Alder på den trolige underliggende membranen er i ferd med å overstige halvparten av forventet levetid.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.

Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.

Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig.

For å lukke et av avvikene må dokumentasjon fremlegges.



## 3. ETASJE > BAD

### ⓘ TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.

Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Dusjhjørne med glassvegg, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.

Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## 3. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil til felles luftekanal, samt spalteåpning mellom terskel og dørbblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestede målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## 3. ETASJE > BAD

### TG II Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtsonen grenser mot betongvegg, og det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (betong).

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning ukjent fabrikat.  
Kjøkkenet holder en normal standard.  
Innredning med glatte, folierte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.  
Belysning via downlights under overskap.  
Flisligende plater på vegg mellom benkeplaten og overskap.  
Kjøkkenet har opplegg for komfyr m/topp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Enkelte skap/fronter har noe slitasje som følge av alder.  
Ellers ingen avvik registrert ut over normal forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.  
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).  
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.  
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

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 fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.  
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.  
Tegn til dette ble ikke observert på befaringen.  
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



# Tilstandsrapport



## 1 TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarings.

## 1 TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.  
Tilluft via spalter i vindu.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt. Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 2 Andre VVS-installasjoner

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende bygningsdelene, og heller ingen synlige tegn til lekkasje.

Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert eller effekt målt.

Tilstandsgrad er satt utifra en visuell inspeksjon (internt), og opplysninger fra eier.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapp lokalisert i felles trappegang  
Automatsikringer med jordfeilbrytere.  
Hovedsikring på 32 A og 5 fordelingskurser.

Selvlesende strømmåler er installert.

# Tilstandsrapport

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Det foreligger kursfortegnelse i skap, men denne er ikke oppdatert.

Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet. EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på EL-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstillende sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

EL-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
4. 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**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

6. 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 er registrer ledninger som ikke er tilstrekkelig festet, samt manglende dokumentasjon på anlegget.**



## Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntiløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmanlegg må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

## 4-roms leilighet i 3.etasje med balkong

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	76			76	4
Kjeller (boder)		8		8	
<b>SUM</b>	<b>76</b>	<b>8</b>			<b>4</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>84</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré , Tre soverom , Stue , Bad , Kjøkken		
Kjeller (boder)		Bod 1), Bod 2)	

## Kommentar

Entré/gang, bad, tre soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til balkong,

Balkongen ble målt til ca 4,1 m<sup>2</sup>.

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Eier har påvist to stk bodere i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen. Disse bodene er summert sammen og medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:

Kjellerbod 1) er målt til ca 2,7 m<sup>2</sup>.

Kjellerbod 2) er målt til ca 4,5 m<sup>2</sup>.

Boden er merket med nr 303.

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelsen er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygge/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.

Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* På tidligere byggemeldte tegninger var baderommet opprinnelig delt inn i to separate rom, hvor det ene var et toalettrom. Disse rommene er nå slått sammen og utgjør et samlet baderom.



### 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:* Følgende er oversendt av eier:

2017: Bad overflateoppusset med nye fliser, ny brembrann Arbeid utført av Asker bygg-service  
2020- Malt overflater på stue og alle soverom Arbeid utført av eier  
2021: Nye soilør på bad for hele sameiet.  
2024: Lagt nytt gulv på kjøkken og stue Arbeid utført av eier  
2024: Overflatemaling på listverk og karmar arbeids utført av eier  
2021: Estetisk oppgradering av balkong med rekkverk/gjerde av tre som rammer inn balkongen

### 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)
4-roms leilighet i 3.etasje med balkong	76	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.12.2024	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Cecilie Aanstad Hem	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	11	291		17	2108 m <sup>2</sup>	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

### Adresse

Aslakveien 17 B

### Hjemmelshaver

Hem Cecilie Aanstad

### Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0301

Regulering : Området er regulert til boligformål  
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.  
Tilknytning vann : Offentlig  
Tilknytning avløp : Offentlig

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Aslakveien 17 B ligger i et populært og familievennlig boligområde på Røa i Oslo. Området er kjent for sin rolige atmosfære, flotte naturområder og gode tilbud for både barn og voksne. Her bor man i en fredelig og etablert del av byen, samtidig som man har enkel tilgang til alt man trenger i hverdagen.

Nærområdet byr på et bredt spekter av fasiliteter. Røa sentrum ligger i kort avstand og tilbyr blant annet dagligvarebutikker, apotek, treningssentre, spisesteder og andre servicetilbud. Det er også flere barnehager og skoler i nærheten, noe som gjør dette til et attraktivt sted for familier. For den aktive finner man flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, med Mærradalen, Bogstadvannet og marka like ved. Marka inviterer til naturopplevelser året rundt, enten det er turgåing, sykling eller langrenn.

Kollektivtilbudet i området er svært godt. Fra Røa T-banestasjon, som ligger innen kort gangavstand, går det hyppige avganger mot både Oslo sentrum og Kolsås. Det er også flere bussforbindelser i nærheten som gir enkel tilgang til øvrige deler av byen. For bilister er det kort vei til ringveinettet og E18, som sikrer rask tilgang til Oslo og områdene rundt.

Aslakveien 17 B gir med andre ord en kombinasjon av fredelige omgivelser, nærhet til natur og enkel tilgang til byens fasiliteter og kollektivtransport.

### Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

### Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4 880,- pr. måned (kr. 58 560,- pr. år).

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

### Bebyggelsen

Frittliggende lavblokk oppført over 4. etasjer.

Bygning oppført i 1958 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Fasaden har en enkel og funksjonalistisk stil med rette linjer og minimal detaljering, kledd med fasadeplater.

Bygget har balkonger på fremsiden,

Støpt kjellergulv.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Dato fra da bygningen ble tatt i bruk, er datert til 01/06-1955, i følge "Norges Eiendommer".

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	SP1118730.9.1			
<b>Kommentar</b>				
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.				



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Megler		Oversendte megleropplysninger	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst		Tilstandsrapport fra da nåværende selger kjøpte leiligheten.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt fra Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straks tiltak 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 befaringstidspunktet. 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 dampspæren 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.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/YT9127>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Frogner	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1007240201	
<b>Selger 1 navn</b>	
Cecilie Aanstad Hem	
<b>Gateadresse</b>	
Aslakveien 17B	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0753
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	4
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: 1007240201

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: CAH

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	i 2017 av gammel eier. Dokumentasjon skal stå i salget fra 2020.
Arbeid utført av	Asker bygg-sevice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

Beskrivelse	Av Asker byggservice. Vet ikke om det er byggemeldt, så skriver nei på dette
-------------	--

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	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	all dokumentasjon innhentes av sameiet
Arbeid utført av	Gabrielsen Elektro + rørleggerfirma

Filer

[1NELFO Samsv., risikov. og sluttk..pdf](#)

[1NELFO Samsv risikov og sluttk sign av SF.pdf](#)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Dokumentasjon hentes inn fra sameiet
-------------	--------------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

Beskrivelse

Mulig ombygginger av næringsparken nedenfor. Aslakveien 14. Søknad om grønt arealer og boliger (til det bedre for uteområde skjønsmessig)

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: 1007240201

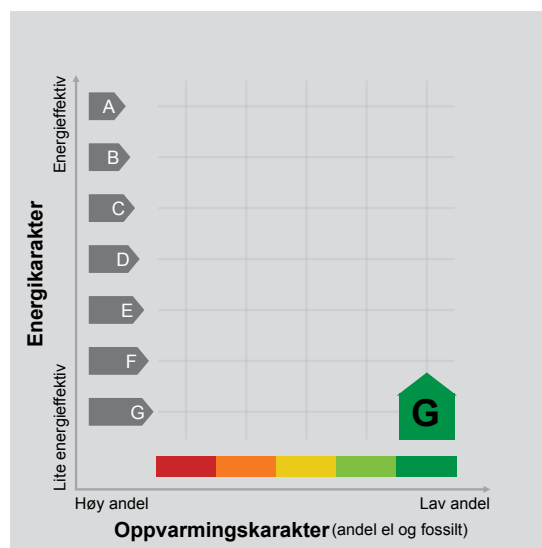
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cecilie Aanstad Hem	637e5268385fb2851d3c3c1 04ff013237e2ce0df	15.12.2024 19:05:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007240201

- 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>

# ENERGIATTEST

Adresse	Aslakveien 17B
Postnummer	0753
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	291
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80045565
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-74825
Dato	03.02.2025



**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.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Individuell varmemåling i flerbolighus

- Vask med fulle maskiner

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Spar strøm på kjøkkenet

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

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1958
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	76
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Fjernvarme
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

### Tiltak 2: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

## Brukertiltak

### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### **Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tiltak 10: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 15: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### **Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### **Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

# Nabolagsprofil

Aslakveien 17B - Nabolaget Søndre Rød/Mosekollen - vurdert av 133 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚇 Røa Linje 2	13 min 🚶 0.9 km
🚇 Sollerud Linje 13	9 min 🚶 4.1 km
🚇 Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	12 min 🚶 5 km
🚇 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 🚶 12.2 km
✈️ Oslo Gardermoen	45 min 🚶

## Skoler

Huseby skole (1-7 kl.) 568 elever, 26 klasser	13 min 🚶 0.9 km
Lysejordet skole (1-7 kl.) 508 elever, 24 klasser	16 min 🚶 1.1 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 150 elever, 14 klasser	22 min 🚶 1.5 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 kl.) 468 elever, 23 klasser	21 min 🚶 1.5 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 703 elever, 46 klasser	14 min 🚶 0.9 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	19 min 🚶 1.3 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 🚶 4.1 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

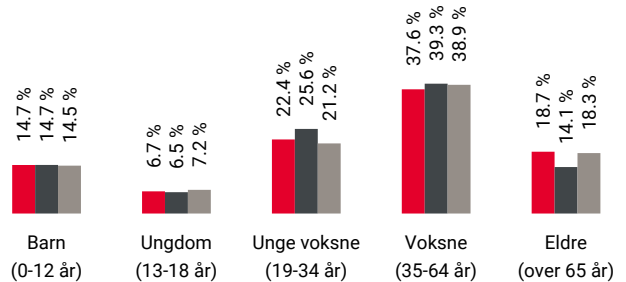
Veldig bra 85/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🇳🇴 Søndre Rød/Mosekollen	2 840	1 321
🇳🇴 Oslo og omegn	999 185	490 708
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Rønningen Kanvas-barnehage (1-5 år) 57 barn	9 min 🚶 0.7 km
Montessoribhg. Solsikken Lilleputt (1-5 ... 51 barn	10 min 🚶 0.8 km
Lysejordet barnehage (1-5 år) 87 barn	12 min 🚶 0.8 km

## Dagligvare

Rema 1000 Røa Næringspark PostNord	3 min 🚶 0.2 km
Joker Rustad Ullern PostNord, søndagsåpent	7 min 🚶 0.5 km





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




## Primære transportmidler

 1. Tog/t-bane



 2. Egen bil



 **Støynivået**  
Lite støynivå 89/100

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 88/100

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 87/100

## Sport

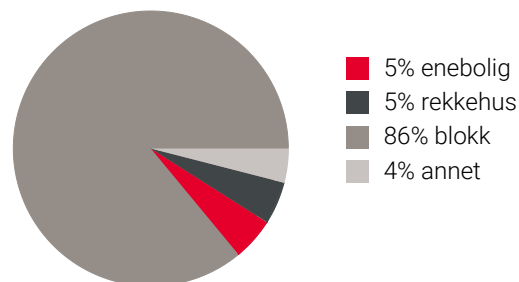
 Søndre Rød ballbinge 4 min   
Ballspill 0.3 km

 Ullernåsen Boligsameie 8 min   
Fotball, lekeklass, treningsapparater m.... 0.6 km

 Basic Treningssenter 2 min 

 Mudo Røa 2 min 

## Boligmasse



«Er fredelig, stille og fullt av muligheter»

Sitat fra en lokalkjent

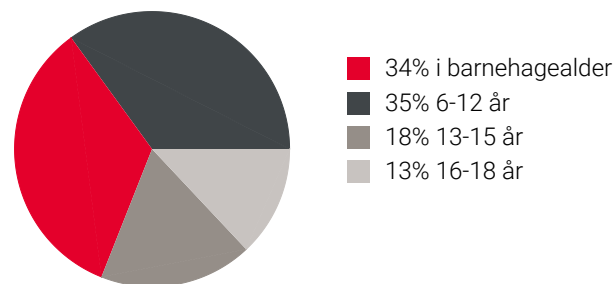


## Varer/Tjenester

 Røa Torg 11 min 

 Apotek 1 Røa 11 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

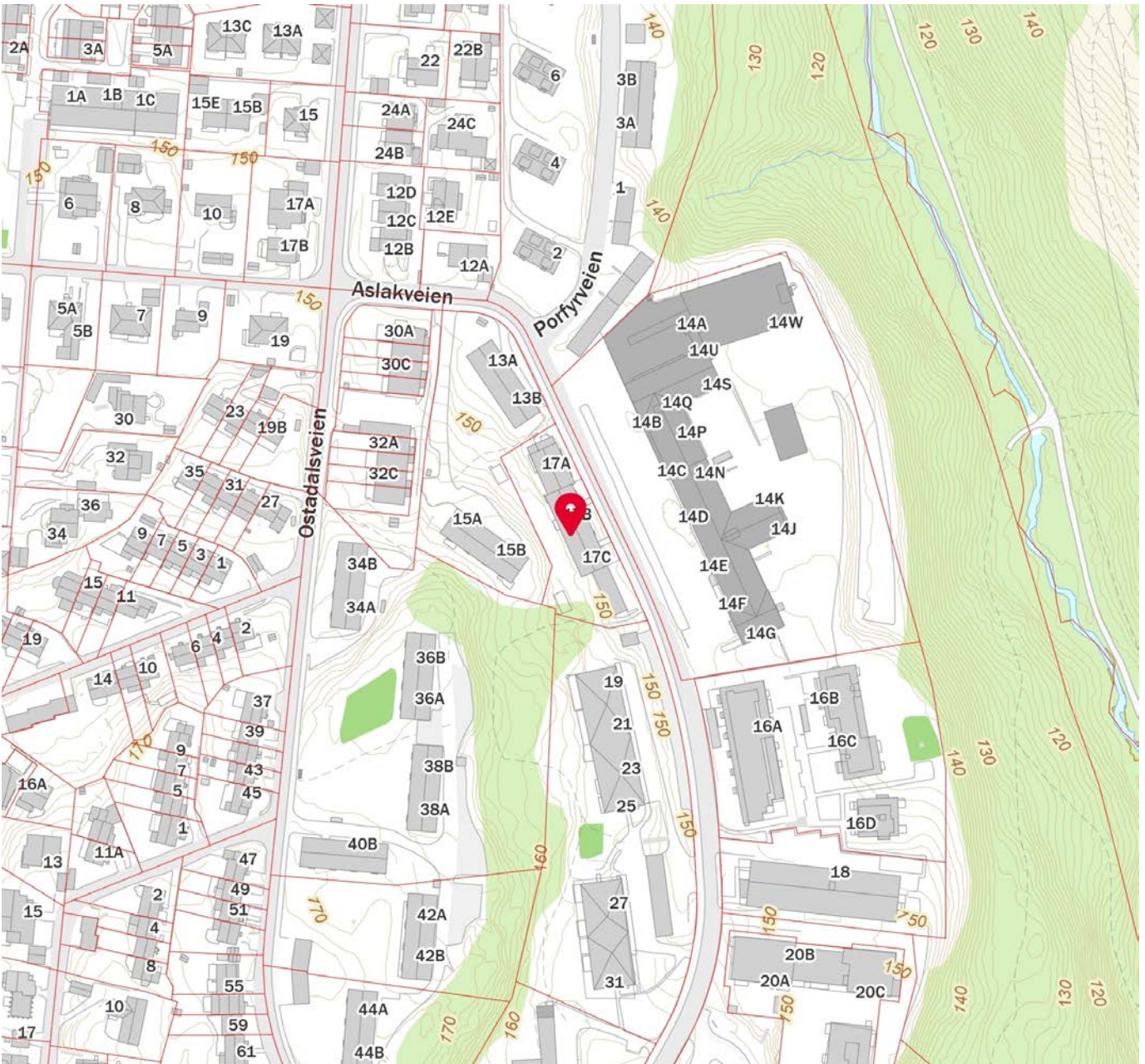
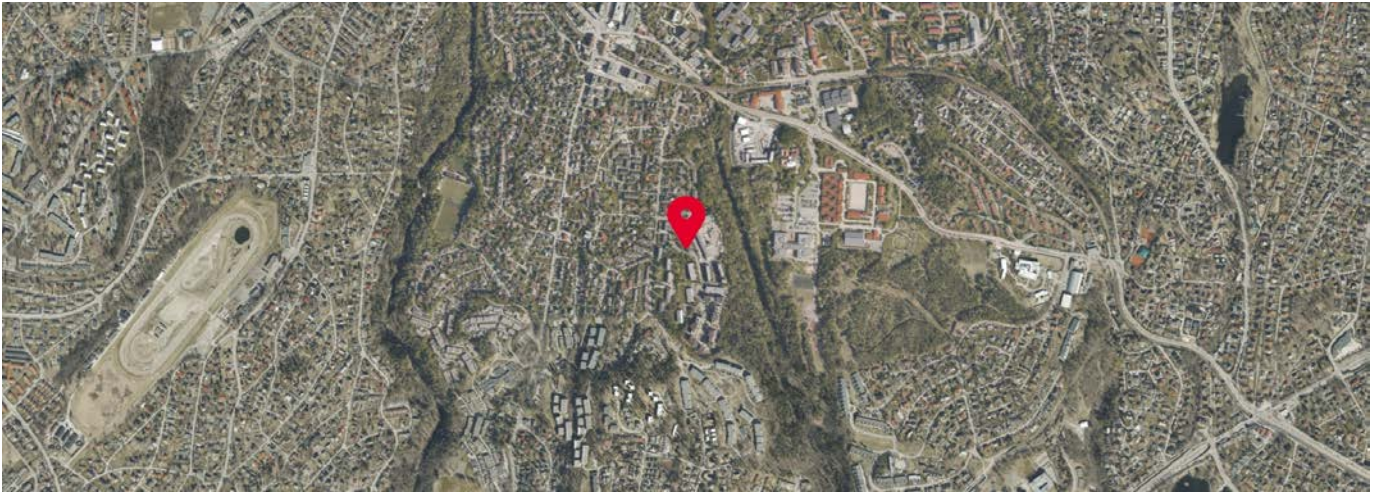



0% 47%

 Søndre Rød/Mosekollen  
 Oslo og omegn  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



## **Innkalling til ordinært årsmøte, Sameiet Aslakveien 17**

**Til:** Sameiere i Aslakveien 17

**Tidspunkt:** tirsdag 23.04.2024 kl 1800.

**Digitalt:** Lenke sendes ut i forkant av møte og styret vil tilby de som ønsker det teknisk bistand i forkant. Ta kontakt om dette er aktuelt for deg.

Har du ikke anledning til å delta på teams ta kontakt med styret så finner vi en løsning.

---

### **Saker til behandling:**

#### **1. Konstituering**

- Godkjenning av innkalling og dagsorden
- Valg av møteleder
- Valg av protokollfører/referent
- Valg av en til å underskrive referat sammen med møteleder

#### **2. Årsberetning for 2023. Behandling av, og spørsmål til styrets årsberetning**

Forslag til vedtak: Styrets årsberetning ble godkjent.

#### **3. Regnskap for 2023 og budsjett 2024**

Forslag til vedtak: Årsregnskap 2023 og budsjett 2024 ble godkjent.

#### **4. Obos som fremtidig forretningspartner.**

Forslag til vedtak: Obos blir fremtidig forretningspartner med oppstart høst 2024.

#### **5. Utskifting av kjellerstrek/vannrør**

Som en del av Sameiets vedlikeholdsplan er det tid for å skifte ut vannrørene i kjelleren. Styret har innhentet 2 tilbud (vedlagt) og ber sameierne om å lese disse grundig før årsmøtet, slik at vi kan stemme over følgende:

- Valg av oppstartstidspunkt

Alternativ 1: Q3

Alternativ 2: Q4

- Finansiering.

- Låneopptak med mulighet for individuell nedbetaling.
- Ekstra innbetalinger (ca 10-12 000 kr)

- Valg av firma.

#### **6. Informasjon fra styret**

- Dugnad og generelt om drift av sameiet
- HMS
- Tilbud på skifte av radiatorer/ventiler

- Grilling • El-sykkel • Rømningsveier • Fellesareal

## **7. Vedtektsendring.**

### **Etter anbefaling fra samarbeidspartner Rørleggersentralen foreslår styret følgende tillegg til paragraf 10**

«Sameiere som ønsker å pusse opp badet sitt må varsle styret skriftlig minst 30 dager før oppstart, og i forbindelse med slik oppussing skal styret innhente en uavhengig rørlegger for å vurdere og eventuelt utføre utskifting av felles vann- og avløpsrør; kostnadene for slike arbeider fordeles blant de berørte andelseierne i samsvar med sameiebrøken, med mindre annet avtales.»

## **8. Innmeldte saker**

Frist for innmeldte saker er: 9. april. Sakene skal meldes skriftlig: [styret@aslakveien17.no](mailto:styret@aslakveien17.no).

## **9. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer**

Alle styremedlemmer står på valg, med unntak av 1 vara.

Vi ber om at kandidater til Styret melder seg på mail til [styret@aslakveien17.no](mailto:styret@aslakveien17.no).

Dersom det ikke blir nok styremedlemmer, vil det bli loddtrekning.

Oslo, 01/04/2024

Styret i Sameiet Aslakveien 17

- Vedlegg: • Årsberetning 2023 • Regnskap 2023. • Budsjett 2024 • Vannrør • Obos



Årsregnskap  
**Sameiet Aslakveien 17**  
2023

## Sameiet Aslakveien 17

# Innhold

	Side
Resultat	1
Balanse	2
Noter	4
Budsjett	5

Sameiet Aslakveien 17

## Resultatregnskap for perioden 1. januar til 31. desember 2023

	Noter	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Fakturerte felleskostnader	1	851 648	773 504
Leieinntekter garasje /parkering		37 392	33 984
Innbetalt Dugnad		1 550	0
KabelTV		13 608	43 344
Bredbånd		13 176	41 832
TV/Bredbånd		81 792	0
Purring		210	0
Vedlikeholdsfond		50 160	53 200
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 049 536</b>	<b>945 864</b>
<b>Driftskostnader</b>			
<b>Styrehonoraer</b>			
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamlingen		12 000	10 000
Arbeidsgiveravgift		1 692	1 410
<b>Sum styrehonoraer</b>		<b>13 692</b>	<b>11 410</b>
<b>Andre driftskostnader</b>			
Avskrivning på bygninger og annen fast eiendom		8 437	4 875
Avskrivning på transportmidler, maskiner og inventar		82 492	82 492
Reparasjon og vedlikehold utstyr		587	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger		142 574	36 589
Reparasjon og vedlikehold rør			13 909
Andre driftskostnader		0	0
Regnskapsførsel		111 300	109 819
Kontingent Husiernes Landsforbund		1 990	1 890
Annen fremmed tjeneste		8 125	0
Annen kostnad lokaler		5 169	0
Forsikring		80 397	74 667
Kommunale avgifter		172 987	145 511
Strøm fellesanlegg		158 221	140 339
Fyringsolje/strøm til fyr		0	0
Renhold v/byrå		20 535	17 611
Driftsmateriale		5 632	2 970
Kabel TV		122 692	109 966
Domene		551	549
Bank/kortgebyr		5 596	4 263
Gebyr lån	2	1 800	1 800
<b>Sum andre driftskostnader</b>		<b>929 085</b>	<b>747 249</b>
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>942 777</b>	<b>758 659</b>

**Driftsresultat** 106 759 187 205

**Finansinntekter og finanskostnader**

Inntekt på investering i datterselskap			
Inntekt på andre investeringer			
Kundeutbytte			
Renteinntekt		182	0
Annen finansinntekt			
Verdiendring av finansielle instrumenter			
Nedskrivning av finansielle eiendeler			
Rente på pantelån	2	219 168	161 017
Renter og gebyrer inkasso		0	0
<i>Netto finanskostnad</i>		218 986	161 017

**Resultat** -112 227 26 187

**Overføringer**

Varamedlem			
Overført udekket tap		-112 227	26 187
<i>Sum overføringer</i>		-112 227	26 187

Se vedlagte noter til årsregnskapet



## Balanse pr. 31. desember 2023

### Eiendeler

	Noter	2023	2022
<b>Eiendeler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Rør		312 534	319 034
Varmepumpe		1 209 883	1 292 375
Alarmanlegg		21 313	-
<b>Sum Anleggsmidler</b>		<b>1 543 729</b>	<b>1 611 409</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		23 269	12 394
Lån til sameierne	3	2 783 007	2 882 111
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 806 276</b>	<b>2 894 505</b>
<b>Forskudd</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		121 579	111 075
Forskuddsbetalte leier		0	
Markedsbaserte aksjer			
Markedsbaserte obligasjoner			
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter			
<b>Sum forskudd</b>		<b>121 579</b>	<b>111 075</b>
Driftskonto Sparebank 1		0	0
Driftskonto Nordea		603 230	673 105
Balkongkonto Sparebank 1		0	0
<b>Sum bankinnskudd</b>		<b>603 230</b>	<b>673 105</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 531 085</b>	<b>3 678 685</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>5 074 814</b>	<b>5 290 093</b>

## Balanse pr. 31. desember 2023

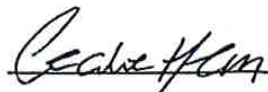
### Egenkapital og gjeld

	Noter	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Egenkapital		2 249 586	2 223 398
Årets resultat		-112 227	26 188
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 137 359</b>	<b>2 249 586</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Lån Nordea	3	2 783 007	2 882 111
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 783 007</b>	<b>2 882 111</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån			
Sertifikatlån			
Gjeld til kreditinstitusjoner			
Leverandørgjeld		126 593	111 390
Påløpte renter		7 059	4 472
Påløpt kostnad		20 796	42 534
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>154 448</b>	<b>158 398</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 937 455</b>	<b>3 040 507</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>5 074 814</b>	<b>5 290 093</b>

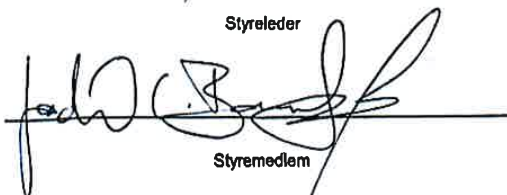
Oslø, 24. 2024



Styreleder



Styremedlem



Styremedlem



Styremedlem

## Sameiet Aslakveien 17

# Budsjett for 2024

### Driftsinntekter

Fakturerte felleskostnader med rente/avdrag	785 742
TV/Bredbånd	126 265
Leieinntekter garasje/parkering	38 484
Vedlikeholdsfond	51 623
Ekstra innbetaling	125 400
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 127 514</b>

### Driftskostnader

#### Lønnskostnader

Styrehonorar	12 000
Arbeidsgiveravgift	1 692
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>13 692</b>

#### Andre driftskostnader

Avskrivning på bygninger og annen fast eiendom	8 437
Avskrivning på transportmidler, maskiner og inventar	82 492
Reparasjon og vedlikehold utstyr	587
Reparasjon og vedlikehold bygninger	40 000
Reparasjon og vedlikehold rør	0
Andre driftskostnader	0
Regnskapsførsel	115 000
Kontingent Husiernes Landsforbund	1 990
Annen fremmed tjeneste	8 125
Annen kostnad lokaler	0
Forsikring	89 537
Kommunale avgifter	202 812
Strøm fellesanlegg	160 000
Fyringsolje/strøm til fyr	0
Renhold v/byrå	20 535
Driftsmateriale	5 400
Kabel TV	130 000
Domene	551
Bank/kortgebyr	5 596

Gebyr lån	1 800
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>872 862</b>
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>886 554</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>240 960</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>	
Renteinntekt	182
Annen finansinntekt	
Verdiendring av finansielle instrumenter	
Nedskrivning av finansielle eiendeler	
Rente/avdrag på lån	241 000
Annen rentekostnad	
<i>Netto finanskostnad</i>	<i>240 818</i>
<b>Resultat</b>	<b>142</b>



## Noter til regnskapet

31. desember 2023

### Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i henhold til norske regnskapsregler/standarder.

### Salginntekter

Inntektsføringen ved salg skjer på leveringstidspunktet.

### Klassifisering av balanseposter.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

### Kundefordring

Kundefordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

### Note 1. Innbetaling av fellesutgifter

Dette er innbetalinger av rene fellesutgifter, parkering, nedbetaling av lån og vedlikeholdsfond.

### Note 2. Andre kostnader

Månedsgjeld og renter på lånet.

### Note 3. Tilgode av sameierne

Nytt lån tatt opp 31.03.2015	1 694 859
Nedbetalt i avdag i 2016	52 569
Nedbetalt avdrag i 2017	54 926
<b>Til gode av sameierne</b>	<b>1 587 364</b>
Nedbetalt avdrag før nytt lån i 2018	38 150
Nytt lån tatt opp 24.08.2018	1 813 786
Nedbetalt avdrag etter nytt lån i 2018	33 839
<b>Til gode av sameierne</b>	<b>3 329 161</b>
Nedbetalt avdrag i 2019	101 439
Nedbetalt avdrag i 2020	110 738
Nedbetalt avdrag i 2021	120 035
Nedbetalt avdrag i 2022	114 838
<b>Til gode av sameierne</b>	<b>2 882 111</b>
Nedbetaling avdrag i 2023	99 104
<b>Til gode av sameierne</b>	<b>2 783 007</b>

## Referat fra Sameiet Aslakveien 17b

**Tidspunkt:** Tirsdag 23.04.2024 kl. 18:00-19.30

**Sted:** Teams

**Tilstede:** Finn Krogh, Elena Logan, Viviann Sørenes, Birgitte Klüwer, Andrea Thorsnes, Sonja Andelkovic, Hege Haraldsen, Aleksander Persson, Piotr Jablonski, Solheil Dabestani, Joachim Baugstø og Cecilie Hem.

Sameiere som har gitt fullmakt til styret: Aleksandra og Piotr Turek og Andrew Douglas

### Saker til behandling:

#### 1. Konstituering

- Godkjenning av innkalling og dagsorden
- Valg av møteleder: Viviann Sørenes
- Valg av protokollfører/referent: Cecilie Hem.
- Valg av en til å underskrive referat sammen med møteleder: Andrea Thorsnes.

#### Velkommen til årsmøte

Takk for godt oppmøte, og at vi sammen kan vedta vedtekter og ta valg rundt viktige saker for sameiet.

Det ble oppfordret til deltakelse i dugnader og generelt vedlikehold. Sameiet har ingen vaktmestertjenester, for at vi skal ha et hyggelig uteområde må alle bistå med å måke snø, klippe gresset, ordne med blomster, holde lagerrom/bomberom ryddig til enhver tid. m. mer. Det til alles interesse med hyggelige ute og inne område. Det ønskes velkommen til to nye beboere i sameiet.

#### 1. Årsberetning for 2023:

Styrets årsberetning ble gjennomgått og godkjent.

#### 2. Regnskap for 2023 og budsjett for 2024:

Regnskapet for 2023 og budsjettet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

Det ble besluttet å øke husleiene med 5 % fra juni, samt to ekstra innbetalinger i juli og oktober.

#### 3. Obos som fremtidig forretningspartner:

Det ble enstemmig vedtatt at Obos blir fremtidig forretningspartner med oppstart høsten 2024.

#### 4. Utskifting av kjellerstrekk/vannrør:

Det ble enstemmig vedtatt å skifte ut vannrørene i kjelleren innen 1. april 2025, med finansiering gjennom låneopptak. Nåværende styre har innhentet tilbud fra to eksterne: Rørsentralen og Solid rør. Ut fra tilbud mener styret at Solid rør har et helhetlig bedre tilbud. Nytt styre fikk fullmakt til å bestemme detaljene om valg av finansiering og finansiering.

#### 5. Informasjon fra styret:

Kommende dugnad: 6. mai kl. 17.00

HMS. En viktig del av styrearbeidet er HMS og det ble orientert om noen av områdene styret har arbeidet med og viktigheten av dette.

Tilbud på skifte av radiatorer/ventiler vil bli sendt ut på mail.

Grill på terrassen/ballong: Kun gass og el-grill. Viktig at en tar en generelt tar hensyn til naboer.

Det er ikke lov å lade/oppbevare batteri til el-sykel i kjeller/kjellerbok. Dette pga brannfare.

Fellesområder: Bruk av sunn fornuft av hva som oppbevares i boder med tanke på brannfare. Hold bomberom og andre fellesområder fri for private eiendeler som møbler etc. Sykler og vogner oppbevares i sykkelbud og ikke i inngangen. Ber også hver beboer å huske viktigheten av å ikke blokkere nødutganger.

**6. Vedtektsendring:**

Et tillegg til paragraf 10 ble foreslått og vedtatt i henhold til anbefaling fra samarbeidspartner Rørleggersentralen.

*«Sameiere som ønsker å pusse opp badet sitt må varsle styret skriftlig minst 30 dager før oppstart, og i forbindelse med slik oppussing skal styret innhente en uavhengig rørlegger for å vurdere og eventuelt utføre utskifting av felles vann- og avløpsrør; kostnadene for slike arbeider fordeles blant de berørte andelseierne i samsvar med sameiebrøken, med mindre annet avtales.»*

**7. Innmeldte saker:**

En sak meldt inn etter fristen. Styret tar denne saken ved anledning.

**8. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer:**

Valg av nye styremedlemmer og varamedlemmer ble gjennomført. Hege Haraldsen meldte seg frivillig og de andre ble trukket ut ved loddtrekning.

**Nytt styre for neste 2 år:**

Hege Haraldsen

Elena Logan

Martha Jablonski

Andrew Douglas

Vara: Andrea Thorsnes og Piotr Turek.

Nytt styre oppfordres til å sette første møte snarest for valg av styreleder og videre fremdrift.

Viviann Sørenes bistår ved ønske for overføring, Cecilie Hem bistår ved ønske med opplæring i HMS-oppfølging (BevarHMS)

Møtet ble avsluttet kl. 19.25

**Sted og dato:** Oslo, 23/4.2024

**Møteleder:**  
Vivian Sørenes

**Protokollfører/referent:**  
Cecilie Hem

**Underskrevet av:**

  
Vivian Sørenes (Møteleder)

  
Andrea Thorsnes

  
Cecilie Hem (Referent)



## Vedtekter for Sameiet Aslakveien 17

### § 1

I overensstemmelse med skjøte av 1/1 1980, inngår aksjonærene herved et sameie som gis betegnelsen: Sameiet Aslakveien 17. Sameiet er delt opp i parter på grunnlag av opprinnelig obligasjonsinnskudd. Kun fysiske personer kan eie en boligseksjon. Boligseksjonen kan ikke benyttes til ervervs- eller næringsvirksomhet. Ingen sameiere kan disponere mer enn 1 -en- leilighet. Part i sameiet med 509/10.000 gir rett til en leilighet bygget på 3 værelser og kjøkken og part med 558/10.000 gis rett til 1 leilighet med 4 værelser og kjøkken. Part og leilighet kan ikke skilles fra hverandre. Forretningslokale har sameiepart med 397/10.000. Sameiet reguleres av lov av 4.mars 1983 om eierseksjoner. Leilighetene og forretningslokalet anses følgelig som eierseksjoner med egne seksjonsnummer registrert i Grunnboken. De enkelte seksjonseiere blir i vedtektene forøvrig kalt sameiere.

### § 2

Formålet med dannelsen av sameiet er å administrere og sikre sameiernes fellesinteresser. Sameierne hefter innbyrdes i henhold til eierandelens størrelse og tilkommer sameiets rettigheter i samme forhold.

### § 3

Hver sameier har full råderett over sin part herunder rett til salg, bytte, pantsettelse og utleie. Salg, bytte, eller utleie skal varsles styret og forretningsfører på forhånd. Dersom styret ønsker å nekte salg, bytte eller utleie, skal det innen 14 dager fra mottagelse av varselet gi selger/kjøper eller eier/utleier melding om dette. Dersom styret oversitter 14 dagers fristen, er salget, - leieforholdet – byttet å anse som godkjent. En sameier kan fritt overdra sin part til ektefelle, barn eller slektning i rett opp eller nedstigende linje uavhengig av godkjenning. Styret kan kreve at et utleieforhold opphører dersom vedtekter eller husordensregler ikke respekteres. Et slikt krav må fremmes skriftlig og kan kun fremmes etter to skriftlige advarsler med minimum en måneds mellomrom. Eier har en måned til å etterkomme kravet.

### § 4

Forretningslokalet kan ikke selges, leies ut eller på annen måte disponeres uten etter forutgående samtykke fra sameiets styre. Styret kan ikke uten saklig grunn nekte overdragelse til virksomhet som ikke er til sjenanse for sameiet, Med sjenanse tenkes her særlig virksomhet som medfører lukt, støy eller utvidet trafikk. 2

## § 5

Fellesutgifter til eiendommens drift dekkes av sameierene og fordeles etter eierandelens størrelse. Fyringsutgifter kan fordeles etter seksjonens bruttostørrelse. Fellesutgifter inngår i den månedlige husleien. Innunder fellesutgifter faller bla. Kommunale avgifter, avsetning til vedlikeholdsfond, eventuelle renter og avdrag på felles gjeld, forsikring av bygning, administrasjonsutgifter m.v. Det er 6 garasjer i bygget. Garasjeplassene administreres av styret.

## § 6

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet (sameiermøtet) som avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkallingen skjer skriftlig med minst 14 dagers varsel på ordinært årsmøte og minst 8 dagers varsel på ekstraordinært årsmøte til samtlige sameiere. Hver part skal ha 1 - en – stemme. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. På ordinært årsmøte skal behandles: 1. Årsberetning og regnskap siste år. 2. Valg av styre og revisor. 3. Fastsettelse av eventuelle godtgjørelse til styremedlemmer og revisor. 4. Veiledende budsjett for inneværende år. 5. Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen. En sameier kan være representert ved fullmektig som har skriftlig, datert fullmakt. Ellers kan det med samme varsel innkalles til ekstraordinært sameiermøte, hvis styret finner det nødvendig eller når minst 5 sameiere forlanger det.

§ 7 Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 10 av sameierne er tilstede. Vanlige saker avgjøres med simpelt flertall blant de møtende. Ved stemmelikhet er formannens stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om : 1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i størrelse må anses som vesentlige. 2. Fastsetting av vedtekter eller endring av disse. 3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttningen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier. 4. At den enkelte sameier i rimelig utstrekning må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet. 3

## § 8

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggende velger sameierne på årsmøtet et styre på 3 medlemmer og 3 varamenn. Av styremedlemmene trer hvert år ut henholdsvis et og to medlemmer ettersom de har fungert i 2 år. Etter første året trer et medlem ut etter loddtrekning. For varamennene gjelder samme ordning, sameier som blir valgt inn i styret eller som varamenn, plikter å motta valget dersom det er minst 2 år siden vedkommende sist hadde tillitsverv i sameiet. Det skal videre velges revisor og varamann til revisor. Styret velger selv sin formann. Styret er beslutningsdyktig når minst

2 av medlemmene er tilstede og stemmer. Sameiet tegnes av formann og 1 medlem av styret.

#### § 9

Årsmøtet treffer bestemmelser om hvorledes fellesareal/fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesrom blir ryddet og rengjort. Ordensreglene er en del av disse vedtekter og fastsettes av styret.

#### § 10

Sameiere bærer hver for seg alt innvendig vedlikehold av sine leiligheter. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom eventuelle pålegg ikke etterkommes, kan årsmøtet la arbeidet utføres for vedkommende sameiers regning. Ombygging av leiligheter som griper inn i bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, eller skilleveggene mellom leilighetene, kan kun foretas med styrets godkjenning. Det samme gjelder utvendig tilbygg eller inngrep i fasade og lignende. Sameiere som ønsker å pusse opp badet sitt må varsle styret skriftlig minst 30 dager før oppstart, og i forbindelse med slik oppussing skal styret innhente en uavhengig rørlegger for å vurdere og eventuelt utføre utskifting av felles vann- og avløpsrør; kostnadene for slike arbeider fordeles blant de berørte andelseierne i samsvar med sameiebrøken, med mindre annet avtales.

#### § 11

Misligholder en sameier sin plikt til å betale sin andel av driftsutgiftene samt andre ytelser som påligger den enkelte sameier, eller på annen måte vesentlig misligholder sameieravtalen, er de øvrige sameierne berettiget til å kreve vedkommende utløst av sameiet. Utløsningen avgjøres på årsmøtet med simpelt flertall av de avgitte stemmer. Utløsningssummen fastsettes med verditakst avholdt etter forsikringsrådets regler. Den utløste part skal sameiet c/styret straks selge til en ny persom som kan godkjennes som sameier. Sameierne vedtar at betaling av det månedlige belør etter § 5, er å betrakte som betaling av husleie i forhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 3 nr.9, jfr. 234.

#### § 12

Som sikkerhet for oppfyllelse av sameiernes forpliktelser etter disse vedtekter, forbeholder sameiet panterett med kr. 10.000,- i hver av sameiernes part, eventuelt i bygningens assurance/erstatningssum i tilfelle brann/skade, og kan forlange tvangsauksjon avholdt i misligholdstilfelle. Styret har fullmakt til å begjære tvangsauksjon på grunn av mislighold av økonomisk art. Denne panterett som er uten 4 opptrinnsrett har prioritet etter kr. 320000,- for 3-værelers leiligheter og kr. 360 000,- for 4-værelers leiligheter og for Seksjon 1. Sameiet v/styret forplikter seg til å vike prioritet for inntil 90% av senere lånetakst avholdt etter forsikringsrådets regler.

#### § 13

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### § 14

En sameier er fortrinnsberettiget til å overta bruksretten til en garasje i sameiet dersom bruksretten skal overdras adskilt fra leiligheten. Overdragelse /tildeling skjer etter ansiennitetsprinsippet hvis tilbudene ellers er like. Garasjebroker skal sende melding til styrets formann, som kunngjør dette på egnet måte. Overdragelsessummen skal betales 21 dager etter at meldingen er gitt til styrets formann. Hvis ingen sameier er villig til å overta bruksretten på det aktuelle tidspunkt, har garasjeeier anledning til å leie ut bruksretten på 1.års leiekontrakter inntil en sameier melder seg.

#### § 15

Årsmøtet fastsetter hvert år honorar for styremedlemmer og revisor.

#### § 16

Eventuelle tvistigheter mellom sameiet og en sameier eller i sameieforhold mellom sameierne, hører under Oslo husleierett.

.....

Disse vedtekter er vedtatt 23.11.79, og senere endret 06.05.80, 21.10.87, 23.04.91, 16.04.96, 25.02.97, 7.11.2007 og 23.04.2024



# HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ASLAKVEIEN 17

## §1

### **Beboernes plikt**

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

## §2

### **Fellesarealer**

Fellesområder, portrom, trappeoppgang, korridorer og felles kjellerrom må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig. Utgangs-, lofts- og kjellerdører skal holdes låst hele døgnet.

## §3

### **Avfall**

Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere ved siden av garasjene. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Papir skal legges i papircontainere ved A oppgangen. Dette er ikke anledning til å benytte disse til å kvitte seg med store pappesker. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Forurensning av fellesområdene er forbudt. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler i oppgangen, eller på andre av sameiets uteområder.

## §4

### **Endringer på bygg/seksjon**

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å anbringe skilt, montre, automater, lykter, parabolantener og lignende på eiendommen. Det samme gjelder plakater og oppslag utenfor oppslagstavlen. Tillatelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Eventuell montering skal i tilfelle foretas av kvalifisert personell. Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.

§5

#### **Boder i loft, gang og kjeller**

Beboerne plikter å holde orden i egne boder. Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere. Beboere som har lufteventiler i kjellerbodene plikter å holde disse åpne med unntak for i kalde perioder.

§6

#### **Indre orden**

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggteknisk stand. Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder. Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet til at vannet ikke fryser.

§7

#### **Dyrehold**

Dyr må ikke holdes uten skriftlig samtykke fra styret. Samtykke gis kun etter skriftlig søknad.

§8

#### **Nattero/støy**

Mellom kl 23 og kl 07 skal det være nattero i bygningene. Det betyr at støyende aktiviteter så som kjøring av vaskemaskin, i forbindelse med oppussing, etc. ikke må foregå i dette tidsrom. Skal det ved spesielle anledninger spilles høy musikk eller foregå selskapelighet ut over kl 23, skal de tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd.

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets forhåndssamtykke.

§9

#### **Parkering**

Parkering av bil og motorsykkel på eiendommens fellesområder eller på fortau foran bygget er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å benytte seg av parkeringsområdet ved

siden av sameiets næringsseksjon. Parkering er tillat langs Aslakveien dersom ikke annet er oppgitt ved skilting. Når det gjelder bruk av garasje plassene henvises det til Vedtekter for Sameiet Aslakveien 17.

#### § 10

##### **Dugnad**

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for de enkelte seksjoner til å delta. Ved utleie av leilighet skal det kontraktfestes med leietaker at han/hun plikter å delta på dugnader i sameiet.

#### § 11

##### **Utfyllende husordensregler**

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt av styret.

#### § 12

##### **Overtredelser av husordensreglene**

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtredes. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn. Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning. Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

#### § 13

##### **Styrets adgang til besiktigelse**

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

#### § 14

##### **Brannvern**

Alle leiligheter skal være utstyrt med forskriftsmessig godkjente brannvarslere og slukkeutstyr.

§ 15

**Fyrrrom.**

Dersom det skulle oppstå behov for å inspisere fyren skal vaktmester/ansvarlig person tilkalles. Kontaktperson med telefonnummer står på oppslag i fyrrommet.

Endret den 10.03.2017.



Gabrielsen & Partners Frogner AS  
Aktiv avd. Frogner v/Jonas Huser  
Frognerveien 22, 0263 OSLO  
E-post: jonas.huser@aktiv.no

Deres ref.: 1007240201. Vår ref.: 4092-1-17

Dato: 10.12.2024

### Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Aslakveien 17  
Organisasjonsnr: 989823655  
Seksjonseier: Hem, Cecilie Aanstad  
Adresse: Aslakveien 17 B, 0753 OSLO  
Seksjonsnummer: 17  
Gnr. 11  
Bnr. 291

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: IF, polisenummerr. SP1118730.9.1
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse 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.

Felleskostnadene øker med 5% fra 01.07.2025.

Det er vedtatt utskifting av vannrør i 2025. Finansieres med oppsparte midler og kapitalinnkalling på kr 8000 pr. seksjon.

Vi er ny forr.fører fra 01.09.2024, tidligere forretningsfører Gran Thornton Økonomiservice AS.

Vi tar forbehold at selger er ajour med sine forpliktelser til sameiet via tidligere regnskapsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående vil bli etterfakturert.

Parkering: Det er 6 garasjer i bygget. Garasjeplassene administreres av styret.

### Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge**  
Lånenr.: 60088028174  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 8,85%  
Restsaldo 2 710 477,00  
Innfrielsesdato: 03.08.2038  
Type rente: Flytende rente

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

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 880,00

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån	797,00	
Vedlikeholdsfond	231,00	
Felleskostnader	3 256,00	3 419,00 fra 01.07.2025
TV/bredbånd	596,00	

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. 31.12.2023 (mottatt fra tidligere forretningsfører):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	9,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 751,-
Annen formue:	38 963,-
Gjeld:	176 092,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

<b>Bank:</b>	<b>Nordea Bank Abp, Filial I Norge</b>
Lånenummer:	60088028174
Restsaldo:	159 029,00
Kapitalkostnader:	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 159 029,00, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**

**Kapitalkostnader:**

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Nina Christin Braaten Karlsen pr. e-post: [nina.christin.karlsen@obos.no](mailto:nina.christin.karlsen@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/Hege Irene Haraldsen, e-post:

[aslakveien17@styrommet.no](mailto:aslakveien17@styrommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [oef@obos.no](mailto:oef@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: [aslakveien17@styrommet.no](mailto:aslakveien17@styrommet.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.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,- 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 blir en liten økning/ending av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2025.**

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Siw Frisk, prosjektkoordinator  
Tlf 23165105  
E-postadresse: [siw.frisk@obos.no](mailto:siw.frisk@obos.no)

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

**Eierskifterelaterte  
tjenester 2024**



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
<b>Pantattest Boligaksjeselskap:</b>	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr



## Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24





## 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 PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](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.



# 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:** Aslakveien 17B  
0753 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Jonas Huser**Telefon:** 913 68 759  
**E-post:** jonas.huser@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