

**aktiv.**





Partner / Eiendomsmeglerfullmektig

## Richard Dante

**Mobil** 917 43 074

**E-post** richard.dante@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 750 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 57 222,-  
**Omkostn.:** Kr 146 560,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 953 782,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 315,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 56 620,-  
**Selger:** Eirik Stinussen Kollstrøm

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1954  
**BRA-i/BRA Total** 69/76 kvm  
**Tomtstr.:** 4130 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 11, bnr. 290  
**Snr.** 17  
**Oppdragsnr.:** 1007260010

# Aslakveien 13 B

Velkommen til Aslakveien 13 B! En lys og pen 3-roms selveierleilighet i naturnære omgivelser.

En lys og innbydende leilighet beliggende i byggets andre etasje. Leiligheten har en god og gjennomgående planløsning med store vindusflater som gir mye lys og en god atmosfære. Her bor du i naturnære omgivelser med alt av service og rekreasjonstilbud i kort avstand fra boligen.

- Sydvestvendt solrik balkong på 5 kvm.
- God planløsning med mulighet for å etablere et soverom til
- Varmtvann, fyring og internett inkludert i felleskost
- Lekkert flislagt bad fra 2017
- Biloppstillingsplass på sameiets tomt
- Kort vei til buss samt T-bane på Røa
- 2 boder på til sammen 7 kvm.
- Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	50
Egenerklæring .....	75
Nabolagsprofil .....	81
Årsberetning 2025 .....	84
Vedtekter .....	102
Husordensregler .....	109
Ferdigattest .....	111
Reguleringskart .....	113
Budskjema .....	123

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 69 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 76 kvm

TBA: 5 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Kjeller

BRA-e: 7 kvm Bod 1), bod 2)

2. etasje

BRA-i: 69 kvm Entré, kjøkken, bad, to soverom, stue

### **TBA fordelt på etasje**

2. etasje

5 kvm

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

Uvedkommende gjenstander må ikke henses på sameiets fellestomt.

Sykler plasseres i sykkelstall. Barnevogner, ski etc. plasseres på dertil anviste steder i kjeller ved inngangsdør. På grunn av begrenset plass både i sykkelstall og ellers, henstilles det til beboerne å benytte sine respektive boder til utstyr som sjelden brukes. I kjellerganger forøvrig og i oppganger må det ikke henses noen ting. Benytt den utvendige kjellerinngang ved inn- og uttaking av større sportsutstyr samt hageredskaper.

Vaskeriene benyttes i henhold til regler for bruk av vaskeriene.

Hobbyrom i nr. 13 er til fellesbruk for de to blokkene.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

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

Utgang fra stue til balkong.

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

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje. Eier har påvist to stk boder i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen. Disse er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:

Kjellerbod 1) er målt til ca 3,1 m<sup>2</sup>.

Kjellerbod 2) er målt til ca 3,8 m<sup>2</sup>.

Bodene er merket med nr 17.

### **Tomtetype**

Festet

### **Tomtestørrelse**

4130 kvm

### **Årlig festeavgift**

Kr 56 620

### **Festetid**

Det er etablert festekontrakt for 90 år, gjeldende fra og med 01.01.1954.

### **Regulering av festeavgift**

Festeavgiften reguleres. Konferer megler for mer informasjon.

### **Festekontrakt datert**

01.01.1954.

### **Beliggenhet**

Eiendommen har en svært attraktiv og etterspurt beliggenhet på idylliske Røkollen, et rolig, veletablert og familievennlig boligområde med kort vei til alt man trenger i hverdagen. Området er kjent for sine grønne omgivelser, lite gjennomgangstrafikk og nærhet til både servicetilbud, kollektivtransport og et bredt spekter av fritidsaktiviteter. Her bor man i naturskjønne og luftige omgivelser, samtidig som man har gangavstand til Røa sentrum med butikker, caféer, restauranter, bibliotek, apotek, vinmonopol og øvrige servicetjenester.

Rundt Aslakveien finner du et variert nettverk av tur- og sykkelstier som slynger seg gjennom nærmiljøet og videre mot Bogstad, Sørkedalen og Mærradalen, perfekt for friluftsliv året rundt. Bogstadvannet gir mulighet for bading om sommeren og skøyteis på vinteren, og de store omkringliggende skogsområdene byr på flotte muligheter for både løping, turløyper og langrenn. Dette er et område som virkelig kombinerer bynær beliggenhet med natur på sitt beste.

For den som liker å holde seg aktiv, byr nærområdet på et svært godt og variert tilbud

av idretts- og treningsmuligheter. I umiddelbar nærhet finner du både friidrettsbane, fotballbaner, idrettsanlegg og flere treningsentre kun få minutter unna. I tillegg ligger både Søndre Rød ballbinge og Austliveien balløkke i kort gangavstand, som populære møteplasser for lek og uformell aktivitet for barn. For voksne finnes et rikt treningsutvalg med både SATS, EVO og andre treningsentre i nærheten. Alt dette gjør området spesielt attraktivt for deg som ønsker en aktiv og engasjerende hverdag, enten du trener regelmessig eller bare vil ha gode muligheter rett utenfor døren.

Kollektivtilbudet i området er svært godt. Busslinje 1N og 46 fra Aslakveien ligger bare et par minutters gange fra boligen, og Røa T-banestasjon (Linje 2) nås på ca. 9 minutter til fots. Dette gir rask adkomst til Majorstuen, Nationaltheatret og Oslo sentrum. I tillegg ligger Lysaker stasjon en kort biltur unna med både regiontog, lokaltog og Flytoget, noe som gjør området ideelt for pendlere.

Alt i alt får du en beliggenhet som kombinerer trygghet, ro og naturnær livsstil med umiddelbar nærhet til skole, barnehager, kollektivtransport, handlemuligheter og et rikt aktivitetstilbud. Et område som passer like godt for familier som for deg som ønsker en komfortabel og balansert hverdag.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt fra Aktiv under visning.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

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

Barnehager

Rønningen Kanvas-barnehage (1-5 år) ligger ca. 8 minutters gange fra leiligheten.

Barnehagen har 57 barn og ligger i et rolig og etablert boligområde.

Montessoribarnehagen Solsikken Lilleputt (1-5 år) ligger ca. 11 minutters gange unna.

Barnehagen har 51 barn og tilbyr montessoripedagogikk i trygge og oversiktlige omgivelser.

Vestjordet barnehage (1-5 år) ligger ca. 13 minutters gange fra leiligheten. En populær nærbarnehage med godt uteområde og solid fagmiljø. Barnehagen har 53 barn.

Barneskoler:

Huseby skole (1-7 trinn) ligger ca. 11 minutters gange fra leiligheten. En etablert og populær barneskole med godt omdømme i området.

Lysejordet skole (1-7 trinn) ligger ca. 13 minutters gange unna. Skolen er kjent for et trygt og inkluderende miljø, og er et naturlig valg for mange familier i nærområdet.

Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 trinn) ligger ca. 17 minutters gange fra boligen. Et alternativt pedagogisk tilbud som tiltrekker seg elever fra et større område, samtidig som den ligger innen komfortabel gangavstand.

Montessoriskolen Lyse (1-10 trinn) ligger ca. 20 minutters gange unna. Skolen tilbyr

montessoripedagogikk i rolige omgivelser, og er et godt valg for familier som ønsker en mer individuell læringstilnærming.

Fritid:

Søndre Rød ballbinge ligger kun 4 minutters gange fra leiligheten. Et populært område for ballspill og uorganisert lek, perfekt for både barn og ungdom.

Austliveien balløkke ligger ca. 8 minutters gange unna. Et hyggelig og åpent aktivitetsområde som egner seg godt for uformell lek, ballspill og sosiale møteplasser.

Basic Treningssenter ligger bare 2 minutters gange fra leiligheten, og gir et lavterskel og lett tilgjengelig treningstilbud i nærområdet.

Mudo Røa ligger også ca. 2 minutter unna og tilbyr variert trening, inkludert kampsport, styrke og kondisjon, tilpasset både voksne og ungdom.

I tillegg ligger SATS treningssenter på Røa kun 4 minutter med bil fra leiligheten, og EVO treningssenter kun 3 minutter med bil fra leiligheten.

### **Skolekrets**

Ungdomsskoler:

Hovseter skole (8-10 trinn) ligger ca. 16 minutters gange fra leiligheten. En populær ungdomsskole med et godt læringsmiljø og et bredt fag- og aktivitetstilbud.

Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 trinn) ligger ca. 17 minutters gange fra boligen. Et alternativt pedagogisk tilbud som tiltrekker seg elever fra et større område, samtidig som den ligger innen komfortabel gangavstand.

Montessoriskolen Lyse (1-10 trinn) ligger ca. 20 minutters gange unna. Skolen tilbyr montessoripedagogikk i rolige omgivelser, og er et godt valg for familier som ønsker en mer individuell læringstilnærming.

Videregående skoler:

Persbråten videregående skole ligger ca. 14 minutters gåtur fra leiligheten. Skolen er kjent for et bredt utdanningsprogram og et trygt, inkluderende miljø.

Ullern videregående skole ligger ca. 9 minutter med bil fra leiligheten. Dette er en moderne og populær skole med et stort tilbud innen både studieforbereende og yrkesfaglige retninger.

### **Offentlig kommunikasjon**

Fra leiligheten har du svært gode kollektivforbindelser:

Busslinje 1N og 46 fra Aslakveien ligger kun ca. 2 minutters gange fra leiligheten.

Disse linjene gir deg raske og effektive forbindelser mot både Majorstuen, sentrum og lokale knutepunkter på Røa og Ullern.

Trikkelinje 13 stopper på Sollerud, som ligger rundt 7 minutter med bil fra boligen.

Fra Sollerud har du gode forbindelser videre mot sentrum, Skøyen og Lilleaker, med hyppige avganger gjennom store deler av dagen.

Røa T-banestasjon (Linje 2) ligger ca. 9 minutters gange fra boligen. Linjen tar deg raskt til Østerås, Majorstuen, Nationaltheatret og videre til Oslo sentrum, med kort reisetid og gode overgangsmuligheter.

Lysaker stasjon ligger kun en kort reise unna, ca. 9 minutter med bil. Herfra går både regiontog, lokaltog og Flytoget, i tillegg til flere busslinjer. Dette gir svært gode pendlermuligheter i alle retninger. Totalt har du tilgang til åtte ulike kollektivlinjer i området, noe som sikrer fleksible og raske reiseveier enten du pendler, skal til sentrum eller beveger deg lokalt i bydelen.

Reisetid til Oslo S er ca. 18 minutter med bil fra leiligheten. Herfra har tilgang du til totalt 24 ulike linjer.

### **Bygningssakkyndig**

Lars Erik Haga Kåsin

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass.

---

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet. Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og tilgjengelige observasjoner på befaringstidspunktet

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.

Dører: Brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/Db40).  
Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass.

---

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

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.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.

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

Flislagt gulv mot dekke.

Rekkverk i stål/aluminium med plater.

Rekkverkshøyde målt til ca. 100 cm.

---

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.

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.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Oslo Bad og Renovering

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad.

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

Svar: Ja

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

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Oslo bad og renovering

Beskrivelse av arbeidet: Nye vannrør i forbindelse med oppussing av bad.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Røa elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Trukket om ledninger til soverom og stue. Montert nye lamper stue, gang, kjøkken og soverom. Byttet dimmere og stikkontakter.

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

Svar: Ja. Det er planer om å rive næringsbygget på andre siden av veien og bygge leiligheter.

## **Innhold**

Lys og romslig 3-roms leilighet beliggende i byggets andre etasje. Planløsningen omfatter entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad. Oppgitt areal er BRA 76 kvm (BRA-i 69kvm).

Leilighet ble pusset opp av tidligere i 2012.

Badet ble pusset opp i 2017 av tidligere eier og har flislagt gulv med varmekabler, dusjhjørne veggmontert toalett, servant med underskap og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det følger 2 kjellerboder på ca. 7 kvm (BRA-e). Kjellerbod 1 er målt til ca 3,1 m<sup>2</sup>.  
Kjellerbod 2 er målt til ca 3,8 m<sup>2</sup>.

### **Standard**

#### Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra 2012, i følge eier.

Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.

Innredning med glatte, folierte fronter.

Laminat benkeplate nedfelt kum i rustfritt stål.

Belysning via lyslist (LED) under overskap.

Fliser på vegg over benkeplaten.

Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap.

#### Bad:

Flislagt baderom fra 2017, i følge eier.

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.

Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Dusjhjørne med foldedører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

Veggmontert toalett.

#### Overflater:

##### Gulv:

Flislagt gulv på bad.

Ellers parkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

#### Vegger:

Flissatte vegger på bad.

Ellers malt strie.

#### Himling:

Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden i stue ble målt til ca. 2,45 m.

#### Innvendige dører:

Glatte, folierte og malte innerdører.

#### Avtrekk:

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

#### Vannledninger:

Vannførende rør i plast, utført som rør-i-rør-system.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.  
Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.

Avløpsrør:  
Interne og synlig avløpsrør i plast.

Ventilasjon:  
Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.  
Tilluft via spalte i vindu.

Elektrisk anlegg:  
Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.  
Automatsikringer med jordfeilbrytere og overspenningsvern.  
Hovedsikring på 40 A og 7 fordelingskurser.

Innvendig:  
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

---

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).  
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befarung.  
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner 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 befarungstidspunkt.

Stedvis lokale skjevheter og gulvknirk.

TG2

Etasjeskille/gulv mot grunn  
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Stue:  
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 16 mm gjennom hele rommet

Kjøkken:  
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 15 mm gjennom hele rommet

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.  
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).  
Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre

supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens:

Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.

Planavvik kan i mindre grad påvirke rommets bruk/møblering og opplevde komfort.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

## 2. Etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Rom med kun naturlig ventilasjon kan ha utilstrekkelig luftutskifting.

Dette kan medføre økt risiko for kondens - med mulig negativ påvirkning på sanitær innredning.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk ventilasjon slik at rommet får tilfredsstillende luftutskifting i henhold til gjeldende TEK.

## 2. Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Ventilator med omluft (kullfilter) fjerner lukt og noe partikler, men leder ikke fukt og matos ut av boligen.

Tiltak:

Det anbefales regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde funksjonen. Dersom man ønsker mer effektiv fjerning av fukt og matos, kan etablering av ventilator med avtrekk til det fri vurderes i forbindelse med oppgradering, i henhold til gjeldende TEK.

## Vannledninger

Det er ikke monter lekkasjevarsler med vannstoppventil på kjøkken. Kravet kom i 2010 og gjelder også ved rehabilitering/oppgradering av eldre boliger. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Manglende lekkasjestopper i rom uten sluk eller vanntett gulv øker risikoen for omfattende vannskader ved lekkasje. Skader kan utvikle seg raskt og medføre betydelige følgeskader på gulv, innredning og tilstøtende konstruksjoner, samt økte utbedringskostnader.

Tiltak:

Det anbefales å installere lekkasjestopper (Aquastop) med sensorer og magnetventil på kjøkken, tilpasset eksisterende vanninstallasjoner, i henhold til gjeldende regelverk.

Ventilasjon

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: Konsekvens:

Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert inneklime, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

---

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.

Andre VVS-installasjoner

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

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på VVS-installasjoner som radiatorer, øker sannsynligheten for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon over tid. Det kan også forekomme behov for vedlikehold eller utskifting av enkeltkomponenter.

Tiltak:

Anlegget bør følges opp jevnlig med tanke på lekkasjer og funksjon.

TGIU

2. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da 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.

Helse, miljø og sikkerhet

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Sameiet har felles avtale med Viken for leveranse av TV og bredbånd

### **Parkering**

Biloppstillingsplasser på sameiets tomt for gårdens beboere. Det er ingen faste plasser og førstemann til mølla prinsippet. Pdd. er det god dekning av plasser for gårdens beboere.

Sameiet har også 4 elbil plasser som leies ut. Disse er pdd. utleid.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Tryg Forsikring, polisenummer

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at

man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming via vannbåren varme via radiatorer. Sameiet har Bergvarme for felles fyring.

Gulvvarme (kabler) på bad.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har ikke avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom en avtale om Norgespris blir gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026.

### **Energimerke**

C

### **Informasjon om energiklasse**

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

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld**

Kr 5 750 000

### **Omkostninger kjøper**

5 750 000 (Prisantydning)

-----  
57 222 (Andel av fellesgjeld)  
-----

5 807 222 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

Omkostninger

145 170 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

146 560 (Omkostninger totalt)

158 460 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

161 260 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

5 953 782 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 965 682 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 968 482 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr. 0,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 220 155 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 880 619 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

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

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

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Eierbrøk**

404/10000

### **Felleskostnader inkluderer**

Kommunale avgifter, styrehonorar, forretningsførsel, drift og vedlikehold, festeavgift og felles bygningsforsikring m.m

Vedlikehold 765,00

Felleskostnader 3 021,00

AltiboxTV/VikenFiber 529,00

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 315

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 57 222

**Andel fellesgjeld år**

2026

**Fellesgjeld pr. dato**

26.01.2026

**Andel fellesformue**

Kr 19 169

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Aslakveien 13-15

**Organisasjonsnummer**

991271198

**Om sameiet**

Sameiet Aslakveien 13 og 15 består av 25 eierseksjoner av gnr. 11 bnr. 290 i Oslo. Sameiet Aslakveien 13-15 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991271198, og ligger i bydel i Oslo kommune.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er BDO AS.

**Styrets arbeid i 2024:**

5 styremøter har vært avholdt i perioden.

Det har i perioden ikke vært utført større vedlikehold eller vært pågående større vedlikeholdsprosjekter. Sameiet v/styret har en pågående sak i Forlikrådet mot Skorsteinsfolket i forbindelse med utført reparasjonsarbeid av pipene. Partene skal møtes til meklingsmøte hos Forlikrådet i starten av juni.

Det ble avholdt dugnad i sameiet på høsten 2024 og mai 2025.

**Fremtidige planer:**

Det foreligger ingen planer om forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år).

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207902446

Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 7,45%  
Restsaldo 1 416 570,00  
Innfrielsesdato: 30.08.2032  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12

### **Regnskap/budsjett**

Inntekter:

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 1 288 716,-

Kostnader:

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 936 646,-.

Resultat:

Resultatet for 2024 inklusive finansielle inn- og utbetalinger gav et overskudd på kr. 228 316,-.

Budsjett:

Det er budsjettert med et overskudd inklusive finansielle inn- og utbetalinger på kr. 97 000,- for 2025.

Omløpsmidler:

Sameiet hadde pr. 31.12.2024 kr. 515 357,- i omløpsmidler.

--Hentet fra regnskapet 2024--

Det skal legges frem på på årsmøtet 2026 om en økning i felleskostnadene på ca. 5%. Dette er ikke stemt over enda og er således opp til sameierne på årsmøtet. Dette iht. telefonsamtale med styreleder 13.02.2026.

### **Styregodkjennelse**

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

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

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

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Det som står i husordensreglene pkt. 16. er ikke gjeldende lenger og husdyrhold er tillatt iht. samtale med styreleder 13.02.2026.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 11, bruksnummer 290, 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:

301/11/290/17:

08.12.1955 - Dokumentnr: 15799 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 90 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 2398,-

LEIEN KAN REGULERES

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM INNLSØSNINGSRETT

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

-----

Nye vilkår

22.03.1984 - Dokumentnr: 13476 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 10,000

MED PRIORITET ETTER NOK 150.000

Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1955 - Dokumentnr: 15799 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 90 år  
ÅRLIG AVGIFT NOK 2398,-  
LEIEN KAN REGULERES  
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE  
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT  
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN  
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE  
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT  
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT  
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

-----  
Nye vilkår

22.05.1957 - Dokumentnr: 5949 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om gjerde  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:290  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1984 - Dokumentnr: 13476 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 17  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 404/10000  
EIENDOMMEN ER OPPDELTA I 25 SEKSJONER

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for "våningshus", datert 23.05.1960.  
Det foreligger ferdigattest for "fasadeendring", datert 26.03.2001.

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

23.05.1960.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til "Ny vannforsyning til Oslo - Huseby vannbehandlingsanlegg" iht. reguleringsplan S-5058, datert 13.11.2019. Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneller for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg iht. reguleringsplan 62052, datert 16.12.1952.

Ytre del av eiendommen mot Aslakveien er regulert til offentlig kjørebane/veigrunn iht. reguleringsplan S-436, datert 09.05.1952. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplanens arealdel.

Pågående plan- og byggesaker i området

Saksnr. 202005592 - Aslakveien 14

Planforslaget ble sendt til offentlig ettersyn i oktober 2022. Hensikten med reguleringsplanen er å erstatte dagens næringsbebyggelse med ny bebyggelse, hovedsakelig boliger. Langs Aslakveien legges det til rette for offentlig eller privat tjenesteyting og/eller håndverksvirksomhet i 1. etasje og underetasje. Planen sikrer et grøntbelte langs Mærradalen og mot naboeiendom i sør, og grøntribatt og gangvei langs Aslakveien. Det er planlagt å bygge 6 blokker med utbygd 18000 kvm på 15000 kvm tomt. Utnyttelsesgraden er 50 prosent høyere enn nabobyggene i bla. Aslakveien 16. Det er planlagt blokker med en høyde på ca 25-30 meter, med tekniske installasjoner i en lengde på 50 meter nærmest Mærradalen. Blokkene vil representere en barriere/mur, og kutte en viktig grønn streng mellom nabobebyggelsen og Mærradalen. Mærradalen har klare naturkvaliteter, noe som er godt dokumentert i f.eks. Biofokus´ Siste Sjanse-notat fra 2005. Området det skal bygges i er lokalitet 1763, og angis i rapporten som svært viktig basert på naturfaglige kvaliteter.

Status i dag: Saken er fremdeles under behandling av Plan- og bygningsetaten.

Saksnr. 201207352 - Aslakveien 19-25

I 2012 ble det gitt rammetillatelse for rehabilitering av fasade i Aslakveien 19-25. Tiltaket omfattet rehabilitering av fasade på eksisterende boligblokk med etterisolering, ny fasadekledning og nytt rekkverk på balkonger og overbygd tak ved inngangspartiene. Søknad om ferdigattest ble sendt inn september 2024.

Aslakveien 14a - ulovlig bruksendring til fysioterapivirksomhet

Saksnummer: 202506388

Ostadalsveien 34-40 - oppføring av ny pumpestasjon - Ullerntoppen

Saksnummer: 202514367

Siste bevegelse: Siste dok. 11.12.2025

### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt iht. vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøte og styre, og etter godkjenning fra styret. fremleie er ikke tillatt, dvs. leietakers videre bortleie. Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden og varighet av denne.

### **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.

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Garantipremie/inneståelse  
3 990 Kommunale opplysninger  
19 990 Markedspakke  
7 990 Oppgjørshonorar  
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
19 900 Tilretteleggingsgebyr  
2 490 Visninger per stk.  
6 570 Eierskiftegebyr  
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet  
5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører

Totalt kr: 107 207

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Martin Ommundsen  
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner  
martin.ommundsen@aktiv.no  
Tlf: 906 42 614

**Ansvarlig megler bistås av**

Richard Dante  
Partner / Eiendomsmeglerfullmektig  
richard.dante@aktiv.no  
Tlf: 917 43 074

Marianne Falmark Andersen  
Eiendomsmeglerfullmektig  
marianne.falmark.andersen@aktiv.no  
Tlf: 454 33 494

**Oppdragstaker**

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017  
Frognerveien 22, 0263 OSLO

**Salgsoppgavedato**

17.03.2026





Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

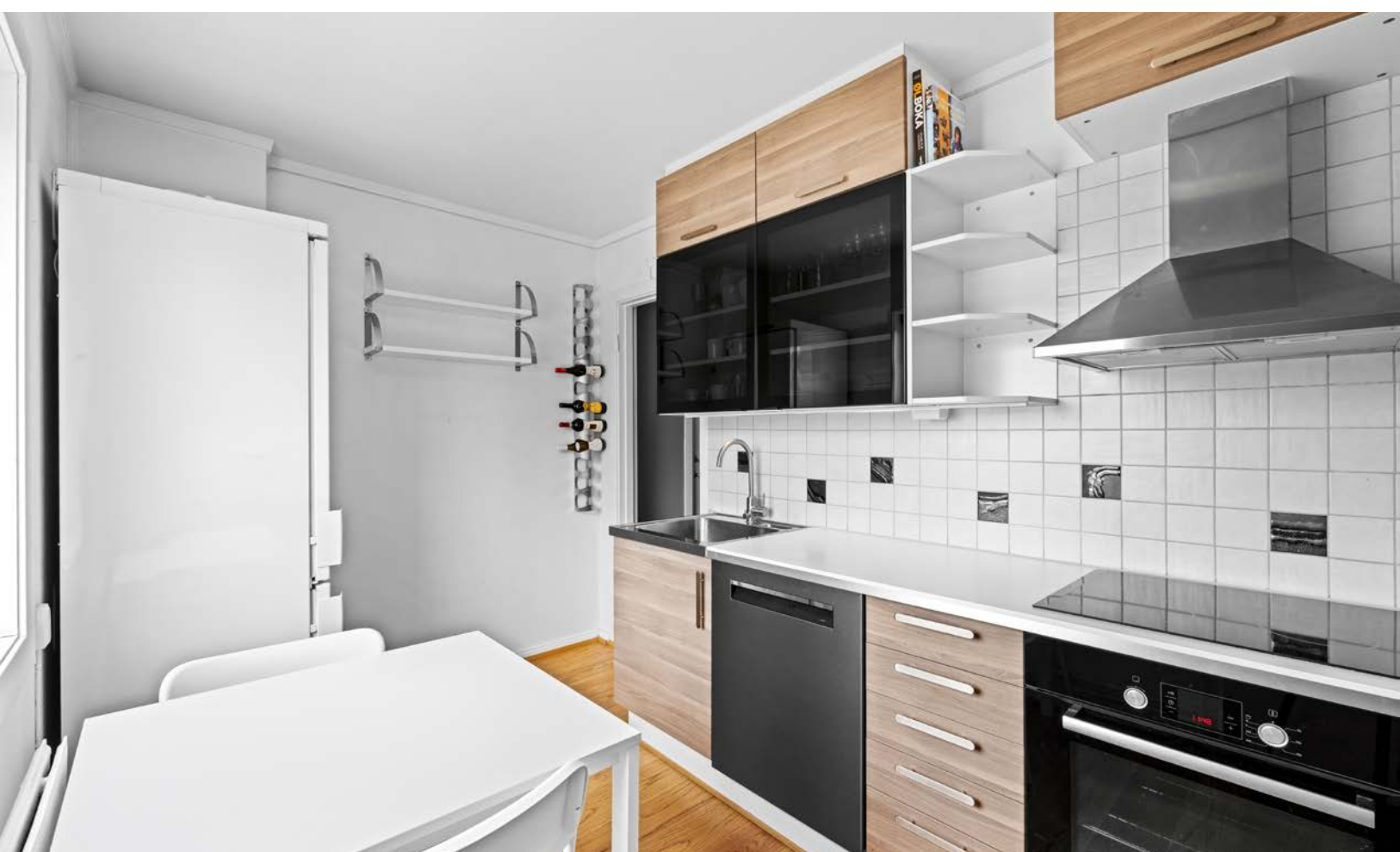


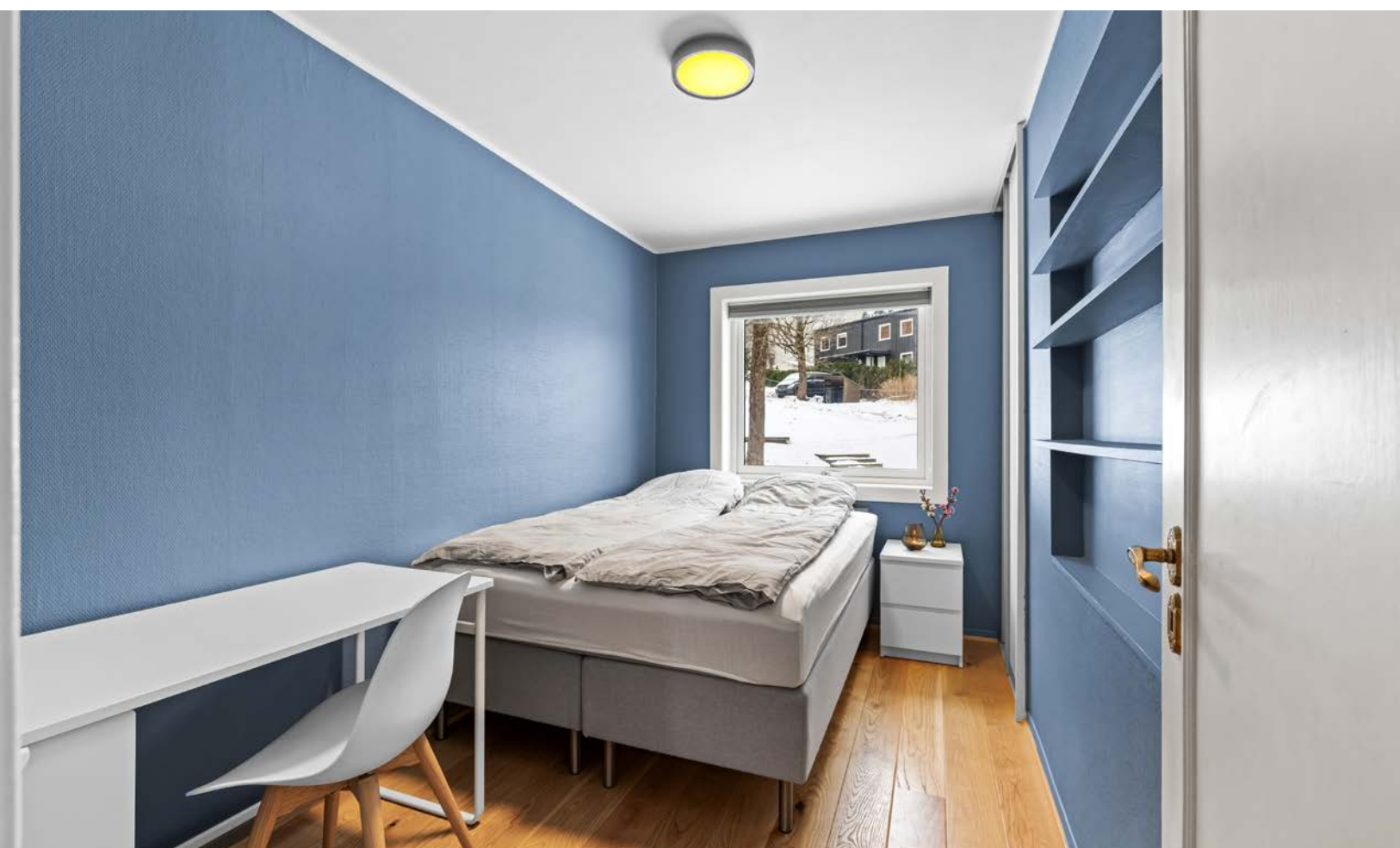


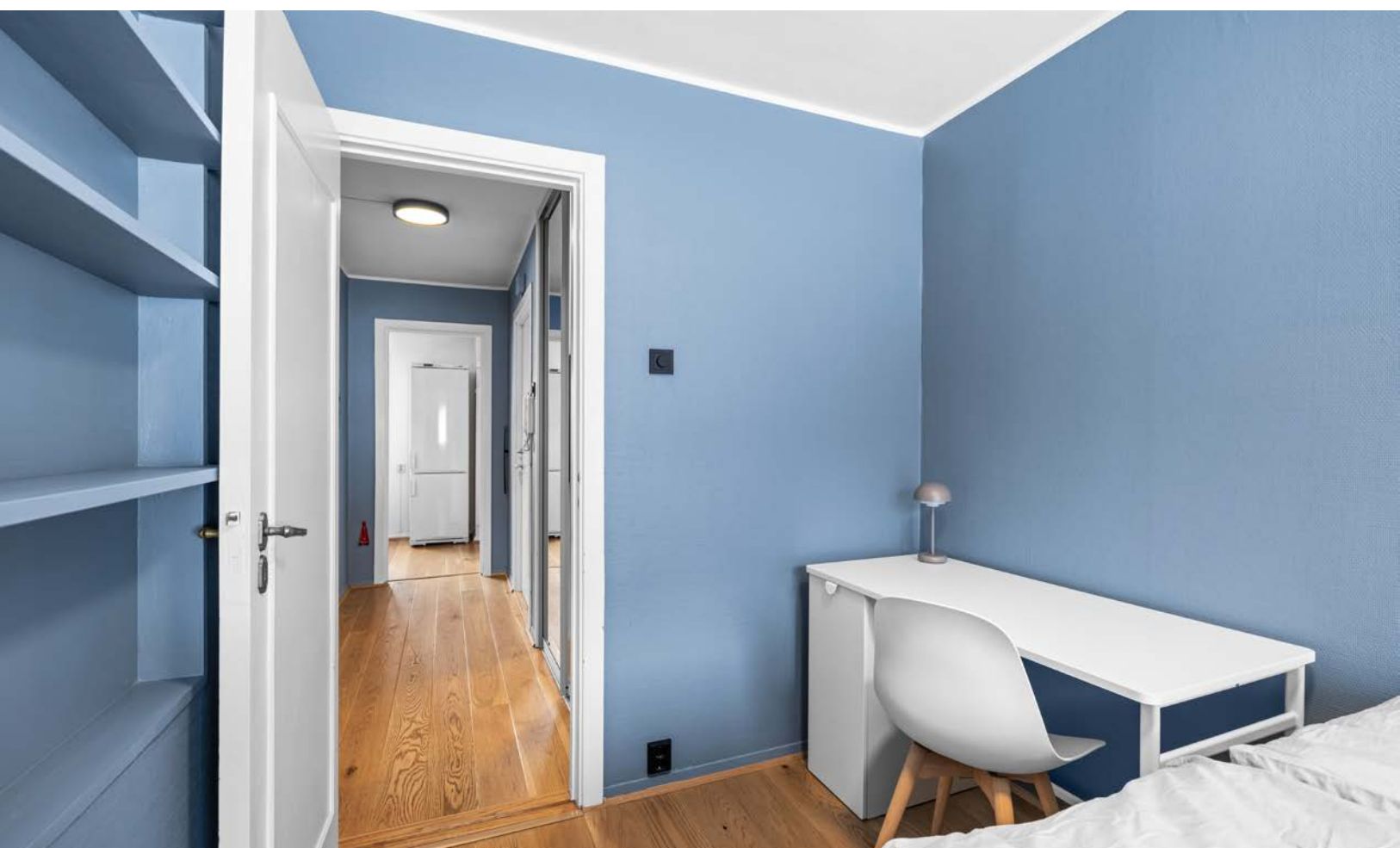




























Direction city centre  
Track 1







# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Aslakveien 13B , 0753 OSLO

🏠 OSLO kommune

# gnr. 11, bnr. 290, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m<sup>2</sup> BRA-i: 69 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.01.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 22030-26036

Referansenummer: YY3105

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin



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

## Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapper, 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 byggeteknisk 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 byggelånoppfølgning.

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

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 byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 2.etasje med balkong.  
Beliggende i bydel Vestre Aker.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.  
Tilluft via spalter i vinduer.  
Oppvarming via radiatorer.

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.  
Balkongen er målt til ca 4,5 m<sup>2</sup>.  
Flislagt gulv mot dekke.  
Rekkverk i stål/aluminium med plater.

Flislagt badrom fra 2017, i følge eier.  
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.  
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.  
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.  
Dusjhjørne med foldedører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.  
Veggmontert toalett.

Kjøkkeninnredning fra 2012, i følge eier.  
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.  
Innredning med glatte, folierte fronter.  
Laminat benkeplate nedfelt kum i rustfritt stål.  
Belysning via lyslist (LED) under overskap.  
Fliser på vegg over benkeplaten.  
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap.

Leiligheten disponerer to stk 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](#)

### 3-roms leilighet i 2.etasje med balkong:

- Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

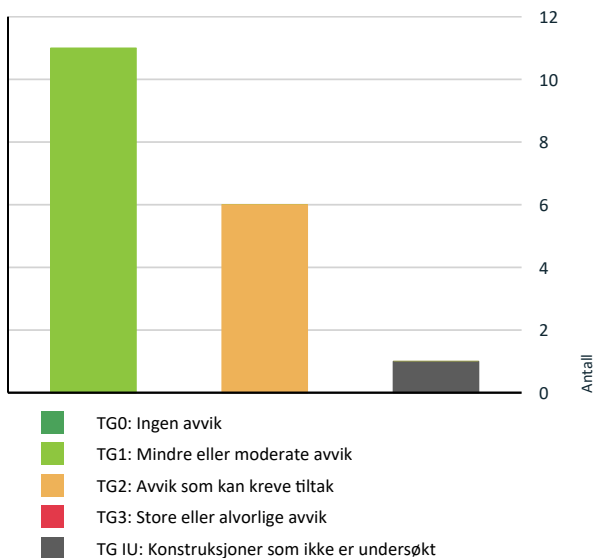
Konsekvens:

Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.

Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.

Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

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 ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

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/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene. Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke 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/beoer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.

Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.

Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.

# Sammendrag av boligens tilstand

Kunden/revirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

## Oppsummering av avvik

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

### 3-roms leilighet i 2.etasje med balkong:

#### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner  
våtrom [Gå til side](#)

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)



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



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



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



Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#)  
ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## 3-ROMS LEILIGHET I 2.ETASJE MED BALKONG:



### Byggeår

1954

### Anvendelse

#### Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Se beskrivelse under konstruksjoner.

### Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass.

---

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.  
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og tilgjengelige observasjoner på befaringstidspunktet

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 (EI30/Db40).  
Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass.

---

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

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.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.  
Balkongen er målt til ca 4,5 m<sup>2</sup>.

Flislagt gulv mot dekke.  
Rekkverk i stål/aluminium med plater.  
Rekkverkshøyde målt til ca. 100 cm.

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.

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

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv:  
Flislagt gulv på bad.  
Ellers parkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:  
Flissatte vegger på bad.  
Ellers malt strie.

Himlinger:  
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,45 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.  
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.  
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruerull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på bad er vurdert separat under punktet "Bad" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).  
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

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 oftest fra dørterskel mot motstående hjørner 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 lokale skjevheter og gulvknirk.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stue:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 16 mm gjennom hele rommet

Kjøkken:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 15 mm gjennom hele rommet

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.  
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).  
Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens:

Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.  
Planavvik kan i mindre grad påvirke rommets bruk/møblering og opplevde komfort.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

## TG 1 Innvendige dører

Glatte, folierte og 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.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Flislagt baderom fra 2017, i følge eier.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

# Tilstandsrapport

Det er fremlagt dokumentasjon.

Vurderingene i rapporten er basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringdagen.

Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

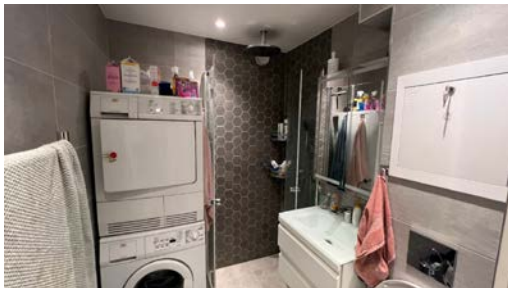
Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:  
Flissatte vegger.

Himling:  
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

# Tilstandsrapport

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 45 mm.  
Dette tilfredsstillende dagens krav.

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)

Fallforhold i dusjzone er funksjonstestet på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelse på nivå 1 etter NS 3600. Det ble ved denne enkle funksjonstesten observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.

Det er lokalt registrert hulrom under enkelte fliser.  
Forholdet vurderes til TG1 (som kan omfatte mindre avvik), da slike punktvis hulrom er relativt vanlig og må ses i sammenheng med mindre riss/lokal løshet uten at det foreligger tegn til funksjonssvikt.  
Avviket anses ikke å ha teknisk betydning og det vurderes derfor ikke behov for tiltak.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kantsluk uten synlig membran.

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



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.  
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.  
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.  
Dusjhjørne med foldedører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blande batteri.  
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.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.

Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

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

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### **TG 2** Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.  
Avtrekkventil på vegg.

Tilluft via spalte ved terskel.

—

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.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Rom med kun naturlig ventilasjon kan ha utilstrekkelig luftutskifting.  
Dette kan medføre økt risiko for kondens - med mulig negativ påvirkning på sanitær innredning.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk ventilasjon slik at rommet får tilfredsstillende luftutskifting i henhold til gjeldende TEK.

## 2. ETASJE > BAD

### **TG III** Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da 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

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### **TG 1** Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2012, i følge eier.  
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.  
Innredning med glatte, folierte fronter.  
Laminat benkeplate nedfelt kum i rustfritt stål.  
Belysning via lyslist (LED) under overskap.  
Fliser på vegg over benkeplaten.  
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap.

—

Det bør installeres komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.

Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft.

—

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

Normal forventet bruksslitasje.

# Tilstandsrapport

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle 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.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Ventilator med omluft (kullfilter) fjerner lukt og noe partikler, men leder ikke fukt og matos ut av boligen.

#### Tiltak:

Det anbefales regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde funksjonen. Dersom man ønsker mer effektiv fjerning av fukt og matos, kan etablering av ventilator med avtrekk til det fri vurderes i forbindelse med oppgradering, i henhold til gjeldende TEK.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i plast, utført som rør-i-rør-system.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.

Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.

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

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje eller andre avvik ved denne kontrollen.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke monter lekkasjevarsler med vannstoppventil på kjøkken. Kravet kom i 2010 og gjelder også ved rehabilitering/oppgradering av eldre boliger. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

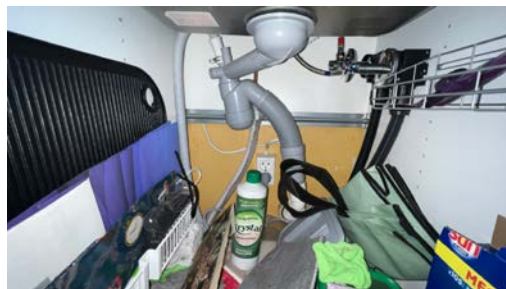
- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende lekkasjestopper i rom uten sluk eller vanntett gulv øker risikoen for omfattende vannskader ved lekkasje. Skader kan utvikle seg raskt og medføre betydelige følgeskader på gulv, innredning og tilstøtende konstruksjoner, samt økte utbedringskostnader.

Tiltak:

Det anbefales å installere lekkasjestopper (Aquastop) med sensorer og magnetventil på kjøkken, tilpasset eksisterende vanninstallasjoner, i henhold til gjeldende regelverk.



## 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 befaring.

## 1 TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet. Tilluft via spalte i vindu.

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

**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:

Konsekvens:

Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert innelima, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

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.

# Tilstandsrapport

## **TG 2 Andre VVS-installasjoner**

Radiatorer tilknyttet.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til bygningsdelen, og det ble på befaringstidspunktet ikke observert synlige tegn til lekkasje.

Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert, og effekt eller reguleringsfunksjon er ikke målt.

Tilstandsgrad er fastsatt basert på visuelle observasjoner ved befaring, samt opplysninger gitt av eier.

### **Vurdering av avvik:**

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

### **Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på VVS-installasjoner som radiatorer, øker sannsynligheten for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon over tid. Det kan også forekomme behov for vedlikehold eller utskifting av enkeltkomponenter.

Tiltak:

Anlegget bør følges opp jevnlig med tanke på lekkasjer og funksjon.

## **Elektrisk anlegg**

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

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

Sikringskap lokalisert i felles trappegang  
Automatsikringer med jordfeilbrytere og overspenningsvern.  
Hovedsikring på 40 A og 7 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.  
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

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

Følgende samsvarserklæring er fremlagt:

Renovering av bad:

- Varmekabel med regulator
- 4 downlights med dimmer
- Opplegg speilskap
- 1 stikkontakt
- Opplegg håndkletørker over to polt bryter
- 2 nye kurser

Datert 2017-09-13

"Omtrekking av kurser soverom og stue"

Datert 25.09.2022

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

# Tilstandsrapport

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

## Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
3. 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**
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

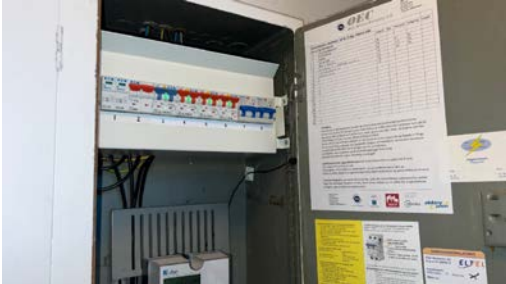
## Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** Det foreligger kun dokumentasjon på deler av 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 ledningsnettet 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.

# Tilstandsrapport



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

### Helse, miljø og sikkerhet

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

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

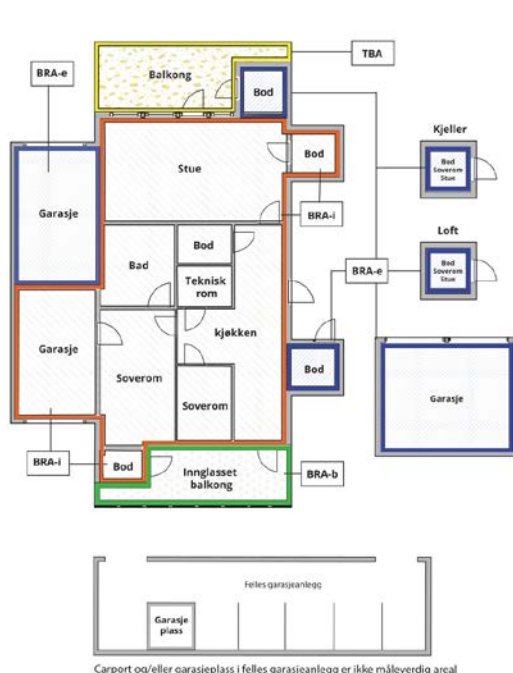
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

### 3-roms leilighet i 2.etasje med balkong:

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	69			69	5
Kjeller (bod)		7		7	
<b>SUM</b>	<b>69</b>	<b>7</b>			<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>76</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, kjøkken, bad, to soverom, stue		
Kjeller (bod)		Bod 1), bod 2)	

## Kommentar

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

Utgang fra stue til balkong.  
Balkongen er målt til ca 4,5 m<sup>2</sup>.

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

Eier har påvist to stk boder i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen.  
Disse er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:  
Kjellerbod 1) er målt til ca 3,1 m<sup>2</sup>.  
Kjellerbod 2) er målt til ca 3,8 m<sup>2</sup>.

Bodene er merket med nr 17.

Arealene er målt innvendig.  
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.  
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.  
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.  
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.  
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringdagen.  
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Det kan forekomme mindre avvik i oppgitte arealer som følge av rommenes kompleksitet, vinkler i leiligheten, valgt målemetode og gjeldende avrundingsregler.  
Arealene er målt på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Målingene er utført med aktsomhet, men mindre variasjoner kan forekomme.  
Dersom areal er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning av hver etasje før kjøp.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgå av bygnings sakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.  
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

*Konsekvens:*  
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.  
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Eier har ikke bevart oppdragsbekreftelsen, og undertegnede har dermed begrenset kunnskap vedrørende dette utover det som er beskrevet i rapporten.

Aslakveien 13B , 0753 OSLO  
Gnr 11 - Bnr 290  
0301 OSLO

Taksator AS  
Olaf Helsets vei 6  
0694 OSLO

---

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Lars Erik Haga Kåsin Eirik Stinussen Kollstrøm	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	11	290		17	4130 m <sup>2</sup>	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet

### Adresse

Aslakveien 13B

### Hjemmelshaver

Kollstrøm Eirik Stinussen, Oslo Kommune

### Kommentar

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

## Eiendomsopplysninger

### Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

### Tinglyste/andre forhold

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

Området består hovedsakelig av blokker.

Bygning oppført i 1954 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Yttervegger utvendig forblendet med teglstein, samt pusset mur.

Saltak i trekonstruksjoner.

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

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.02.2026	Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Eirik Stinussen Kollstrøm

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Aslakveien 13B

0753 Oslo

0301-11/290/0/17



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Firmanavn:** Oslo Bad og Renovering

**Beskrivelse av arbeidet:** Totalrenovering av bad

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

♦ **Ja**

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

Nytt sluk og membran

---

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

♦ **Ja**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Firmanavn:** Oslo bad og renovering

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye vannrør i forbindelse med oppussing av bad

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Røa elektriske

**Beskrivelse av arbeidet:** Trukket om ledninger til soverom og stue. Montert nye lamper stue, gang, kjøkken og soverom. Byttet dimmere og stikkontakter.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Ja**



Det er planer om å rive næringsbygget på andre siden av veien og bygge leiligheter.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Generelt

---

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?



♦ Nei

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Nabolagsprofil

Aslakveien 13B - Nabolaget Søndre Rød/Mosekollen - vurdert av 140 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Aslakveien Linje 1N, 46	2 min 0.2 km
Røa Linje 2	9 min 0.8 km
Sollerud Linje 13	7 min 3.1 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	9 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 11.4 km

## Skoler

Huseby skole (1-7 kl.) 552 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Lysejordet skole (1-7 kl.) 506 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 kl.) 475 elever, 23 klasser	17 min 1.4 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 151 elever, 15 klasser	20 min 1.7 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	16 min 1.4 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 4 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

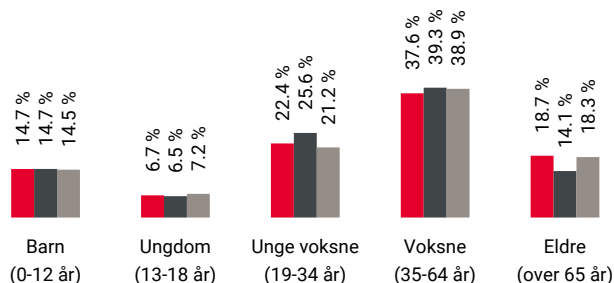
Veldig bra 86/100



## 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	8 min 0.6 km
Montessoribhg. Solsikken Lilleputt (1-5 ... 51 barn	11 min 0.9 km
Vestjordet barnehage (1-5 år) 53 barn	13 min 1 km




## Dagligvare


Rema 1000 Røa Næringspark PostNord	3 min 0.3 km
Joker Rustad Ullern PostNord, søndagsåpent	7 min 0.6 km





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

## Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Støynivået**  
Lite støynivå 90/100

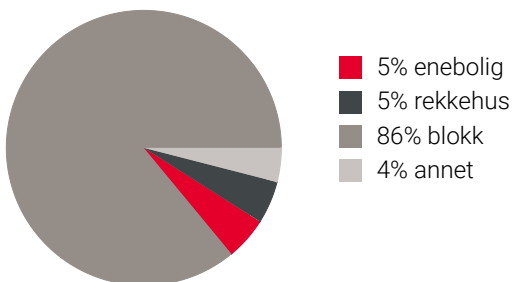
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 88/100

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 87/100

## Sport

-  Søndre Rød ballbenge 4 min   
Ballspill 0.3 km
-  Austliveien - balløkke 8 min   
Aktivitetssområde 0.7 km
-  Basic Treningssenter 2 min 
-  Mudo Røa 2 min 

## Boligmasse



«Er fredelig, stille og fullt av muligheter»

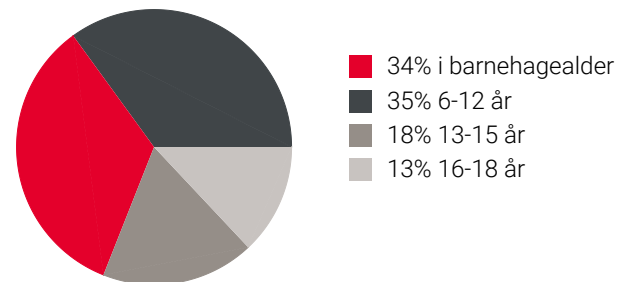
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Røa Torg 9 min 
-  Apotek 1 Røa 9 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

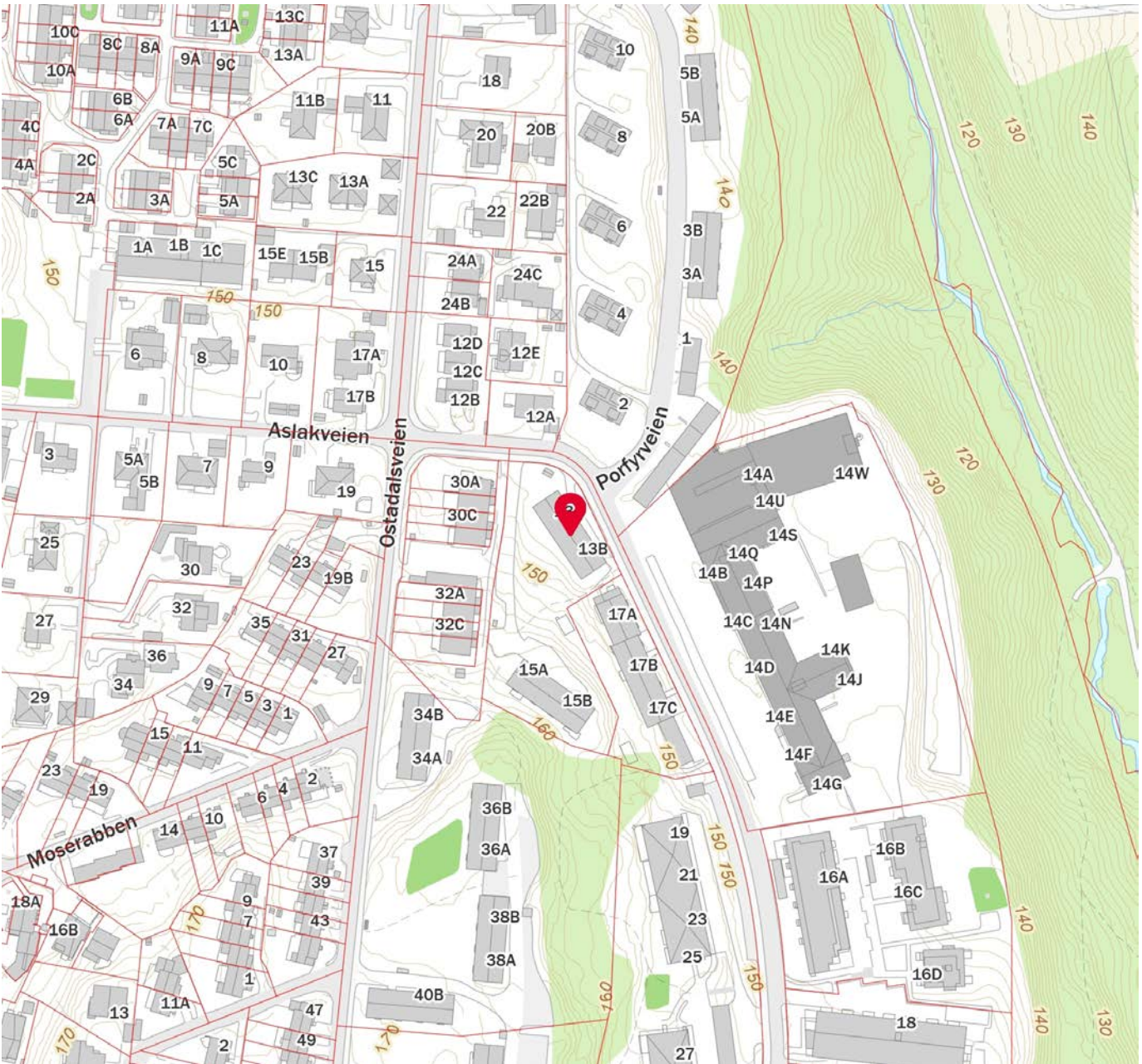
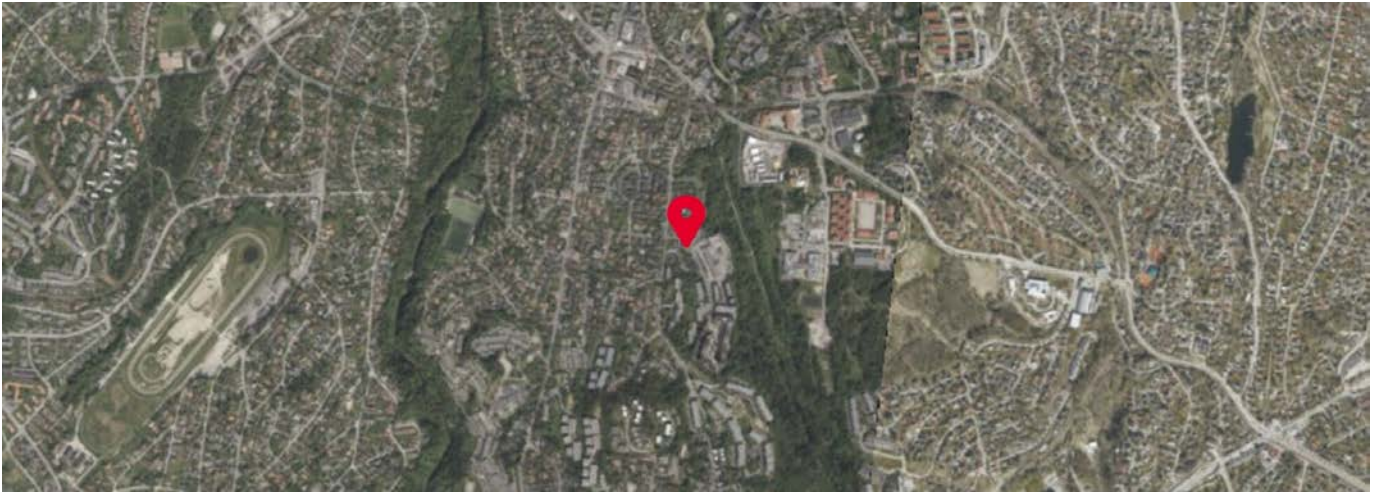



0% 47%

-  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 2026



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 3819  
SAMEIET ASLAKVEIEN 13-15

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET ASLAKVEIEN 13-15

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

21. mai 2025 kl. 18:00, Aslakveien 13 - møterom - eventuelt ute.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Valg av tillitsvalgte
7. Fastsettelse av honorarer
8. Budsjett
9. Maling av kjellergulv begge bygg
10. Endring av betalingsrutine vaskerom
11. Diverse

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET ASLAKVEIEN 13-15

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 3819 Sameiet Aslakveien 13-15.pdf

2. 3819 Årsregnskap 2024.pdf

---

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

---

Sak 7

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

---

Sak 8

## Budsjett

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

#### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet kostnader til større vedlikehold.

#### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2025, noe som forventes å gi en marginal negativ effekt på arbeidskapital og likviditet. Styret for 2025/2026 oppfordres til å følge nøye med på likviditeten for å vurdere når økning i felleskostnader bør/må gjøres. Det er som nevnt ikke budsjettet vesentlige kostnader til vedlikeholdsprosjekter.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Styret har benyttet Obos som rådgiver i budsjetteringen.

#### Styrets innstilling

Budsjettet vedtas

#### Forslag til vedtak

Budsjettet vedtas

---

Sak 9

## Maling av kjellergulv begge bygg

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det foreslås at det innhentes tilbud på maling av gulv.

**Styrets innstilling**

Det foreslås at det innhentes tilbud på maling av gulv.

**Forslag til vedtak**

Det foreslås at det innhentes tilbud på maling av gulv.

---

Sak 10

## Endring av betalingsrutine vaskerom

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Endring fra at styret fakturerer beboerne for bruk til at hver beboer selv er ansvarlig for å betale for bruk av vaskerom via enten Vipps eller bankkontonumer og KID-nummer.

**Styrets innstilling**

Endring fra at styret fakturerer beboerne for bruk til at hver beboer selv er ansvarlig for å betale for bruk av vaskerom via enten Vipps eller bankkontonumer og KID-nummer.

**Forslag til vedtak**

Endring fra at styret fakturerer beboerne for bruk til at hver beboer selv er ansvarlig for å betale for bruk av vaskerom via enten Vipps eller bankkontonumer og KID-nummer.

---

Sak 11

## Diverse

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

1. Til info: Forliksaken med Skorsteinsfolket

Energimerking: Energimerking er ikke en sak som er sameiets anliggende, men som hver enkelt sameier utfører

2. ifbm salg.
3. Sykkelstativ
4. Facebook-side/VIBBO
5. Trefelling/tykning på bakside av 15

**Styrets innstilling**

Sak 11-3 - 11-5 tas videre av nytt styre

**Forslag til vedtak**

til diskusjon

---

## Styrets årsrapport

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder Kjartan Mjøsund Aslakveien 13B

Styremedlem Roger Henriksen Aslakveien 15A

Styremedlem Elise Ulland Aslakveien 13B

### Kontaktinformasjon

### Styret

Styret kan kontaktes på telefon 926 17 408, og e-post [aslakvn\\_13-15\\_sameie@styrerrommet.no](mailto:aslakvn_13-15_sameie@styrerrommet.no).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Aslakveien 13-15

Sameiet består av 25 seksjoner.

Sameiet Aslakveien 13-15 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991271198, og ligger i bydel i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 11 290

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Aslakveien 13-15 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

5 styremøter har vært avholdt i perioden.

Det har i perioden ikke vært utført større vedlikehold eller vært pågående større vedlikeholdsprosjekter.

Sameiet v/styret har en pågående sak i Forliksrådet mot Skorsteinsfolket i forbindelse med utført reparasjonsarbeid av pipene. Partene skal møtes til meklingsmøte hos Forliksrådet i starten av juni.

Den ene av sameiets to robotgressklippere ble på høsten levert inn til leverandøren (Maxbo Vækerø) for reparasjon (reklamasjonssak). Maxbo besluttet i november 2024 å gi sameiet tilbake pengene for robotgressklipperen. Pengene er mottatt, og innkjøp av ny gressklipper planlagt 2025.

Sameiet har også vinteren 2024/2025 benyttet Rene bygårder som leverandør av brøyte-/ snøryddingstjeneste. Styret oppfatter at leveranse av tjenesten er god.

To uforutsette hendelser av betydning inntraff høsten og tidlig vinter 2024: På tidlig høst ble papiravfallsdunken i det nyoppsatte søppelskuret utenfor 13 ble påtent. Forbipasserende fikk begrenset brannen til avfallsdunken, som brant til grunnen. Oslo Kommune leverte ny dunk etter hendelsen og ildspåsetter ble pågrepet etter noen dager etter flere hendelser.

I romjula hadde vi et tilfellet av alvorlig husbråk i 15, noe som endte med full utrykning av politiet med påfølgende rask utkastelse av beboeren som var skyld i husbråket.

Styret fikk i april utført service og reparasjon på varmepumpene i begge blokkene. Servicen ble utført av Hitech Energy.

Styret fikk i januar beskjed fra Wintherberg forsikring om at de ikke ville fornye forsikringen av sameiet fra og september 2025. Styret startet derfor innhenting av tilbud på forsikring fra andre leverandører, støttet av Obos. Styret valgte i mai å inngå avtale med Tryg forsikring.

Styret ble kontaktet av beboer i 15 pga observasjon av rotter. For å unngå problemer med rotter valgte styret å inngå avtale om skadedyrbekjemping over to år, til en pris av kr. 8000,- per år.

Styret forhandlet og fornyet avtalen med Viken om leveranse av TV og bredånd, etter en høring blant beboerne i sameiet.

I mai innførte også styret mulighet for betaling for bruk av vaskerom via VIPPS.

Det ble avholdt dugnad i sameiet på høsten 2024 og mai 2025.

Fremtidige planer:

Det foreligger ingen planer om forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år).

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ASLAKVEIEN 13-15

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ASLAKVEIEN 13-15.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2024</li><li>• Resultatregnskap 2024</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-24 17:26:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 651Y8-3iHLP-1N7TZ-CCG1S-SXHFA-XVU73

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

11 av 18 Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

**SAMEIET ASLAKVEIEN 13-15**  
**ORG.NR. 991 271 198, KUNDENR. 3819**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 283 376	1 281 126	1 283 000	1 283 000
Andre inntekter	3	5 340	772	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 288 716</b>	<b>1 281 898</b>	<b>1 283 000</b>	<b>1 283 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-4 371	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-50 000	-31 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-6 341	-9 844	-11 000	-11 000
Regnskapsførerhonorar		-50 588	-48 041	-51 000	-54 000
Konsulenthonorar	7	-4 728	-10 338	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-47 908	-42 448	-82 000	-82 000
Forsikringer		-71 504	-63 754	-70 000	-84 000
Festeavgift		-56 620	-56 620	-60 000	-60 000
Kommunale avgifter	9	-231 317	-197 023	-231 000	-264 000
Energi/fyring		-158 141	-164 247	-170 000	-170 000
TV-anlegg/bredbånd		-164 700	-156 450	-165 000	-172 000
Andre driftskostnader	10	-87 749	-56 336	-92 500	-96 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-936 646</b>	<b>-840 472</b>	<b>-1 004 500</b>	<b>-1 065 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>352 070</b>	<b>441 426</b>	<b>278 500</b>	<b>218 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	8 708	4 687	0	0
Finanskostnader	12	-132 463	-127 290	-130 000	-121 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-123 755</b>	<b>-122 603</b>	<b>-130 000</b>	<b>-121 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>228 316</b>	<b>318 823</b>	<b>148 500</b>	<b>97 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		228 316	318 823		

**SAMEIET ASLAKVEIEN 13-15**  
**ORG.NR. 991 271 198, KUNDENR. 3819**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 188	90
Forskuddsbetalte kostnader		54 444	44 656
Driftskonto OBOS-banken		233 210	276 679
Sparekonto OBOS-banken		222 515	155 703
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>515 356</b>	<b>477 128</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>515 357</b>	<b>477 129</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-1 116 803	-1 345 119
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 116 803</b>	<b>-1 345 119</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 572 429	1 715 547
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 572 429</b>	<b>1 715 547</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 363	20 957
Leverandørgjeld		25 680	62 214
Påløpte renter		688	11 882
Påløpte avdrag		0	11 648
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>59 731</b>	<b>106 701</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>515 357</b>	<b>477 129</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslø, 14.03.2025  
 Styret i Sameiet Aslakveien 13-15

Kjartan Mjøsund

Roger Henriksen

Elise Nielsen

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	897 276
Ytre vedlikehold	227 400
Kabel-TV	158 700
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 283 376</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger: Vaskeri	5 340
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>5 340</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 341.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 728
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 728</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-6 998
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 378
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 156
Kostnader dugnader	-1 377
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-47 908</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-165 047
Renovasjonsavgift	-66 270
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-231 317</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-5 498
Renhold ved firmaer	-47 196
Snørydding	-15 411
Andre fremmede tjenester	-374
Andre kontorkostnader	-342
Telefon, annet	-8 295
Bank- og kortgebyr	-2 729
Velferdskostnader	-7 903
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-87 749</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 469
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 812
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	427
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>8 708</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-132 438
Renter på leverandørgjeld	-25
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-132 463</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Tilgang 2011	16 990	
Avskrevet tidligere	-16 989	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1</b>

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2020	-2 200 000	
Nedbetalt tidligere	484 453	
Nedbetalt i år	143 118	
		-1 572 429
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-1 572 429</b>

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25

Selskapsnummer: 3819 Selskapsnavn: SAMEIET ASLAKVEIEN 13-15

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

Vedtekter slik de nå lyder etter årsmøte 25.juni 2018

(erstatte vedtekter av 19. april 2017)

## **VEDTEKTER FOR SAMEIET ASLAKVEIEN 13 OG 15**

### I ALMINNELIGE BESTEMMELSER

#### §1 Sameiet Aslakveien 13 og 15

Sameiet Aslakveien 13 og 15 består av 25 eierseksjoner av gnr. 11 b.nr. 290 i Oslo.

Lov av 4. mars 1983 nr. 7 om eierseksjoner gjelder for sameiet.

### II FORHOLDET MELLOM SAMEIERNE

#### §2 Fysisk råderett

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Ved uansvarlig bruk som forårsaker skader på egen og andres boenhet, og der sameiets forsikringsselskap må reparere skadene, må sameieren som forårsaket skaden betale egenandelen fra forsikringsselskapet. I tilfelle styret på vegne av sameierne bestiller dører, vinduer o.l. som hver sameier skal betale for direkte til leverandør, står styret uten ansvar for senere mangler/ansvar.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Brukerne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler for eiendommen (husordensregler, instruksjoner for fellesanlegg, osv.)

Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Dette gjelder også radiatorene. Den enkelte sameier har ansvar for å unngå tette rør i alle synlige rør i bruksenheten. Ved lekkasje fra radiatorer, sluk, kjøkken- eller baderomsrør må sameieren betale for forsikringsselskapets egenandel. Unnlater sameieren å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

### §3 Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Ingen kan likevel erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Det henstilles til sameierne å unngå overdragelse til arbeidsgiver.

Styret skal av registreringshensyn underrettes om overdragelse og fremleie av seksjon og om adresseforandring.

Ved fremleie av seksjon plikter sameieren å sørge for at leietakeren på forhånd skriftlig blir informert om husordensregler og øvrige plikter som til enhver tid gjelder for brukerne. Sameieren er ansvarlig for leietakerens eventuelle overtredelser.

### Utleie

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, dvs. leietakers videre bortleie.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden og varighet av denne.

### §4 Fellesutgifter

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Sameiebrøkene bygger på bruksenhetens areal. Endring av sameiebrøkene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameierne som berøres av endringen.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

Styret utligner på sameierne de budsjetterte utgifter vedtatt på sameiermøtet. Utgiftene innbetales forskuddsvis hver måned. Ekstraordinære utgifter som ikke er medtatt i budsjettet, utlignes på sameierne og innbetales som styret bestemmer.

Sameiet har pant for kr. 10.000,- i den enkelte sameiers seksjon som sikkerhet for den enkeltes økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Panteretten har prioritet etter kr. 150.000,-. Styret har fullmakt til og plikter på vegne av de øvrige sameierne å vike prioritet med panteretten til etter 80% av senere lånetakster. Panteretten rykker ikke opp ved nedbetaling av senere lån.

### §5 Ansvar for sameiets forpliktelser utad

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

### §6 Ettersyn m.v.

Styret eller den styret gir fullmakt har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameierne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

### §7 Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere (herunder for eventuelle fremleieboere), kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

## III SAMEIETS ORGANER, OPPGAVER OG SAKSBEHANDLING

### §8 Organene

Sameiets organer er:

- 1) Årsmøtet
- 2) Styret

### §9 Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmene av årsmøtet er samtlige sameiere.

Styret har plikt til å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett husstandsmedlem utenom eieren fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og til å uttale seg.

## §10 Innkalling til årsmøtet

Årsmøtet holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. 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 og forslag til budsjett.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

For at forslag som nevnt i §13 tredje og fjerde ledd (avsnitt) skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

---

## §11 Innkalling til ekstraordinære møter

Ekstraordinære møter holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 3 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære møter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

For at forslag som nevnt i §13 tredje og fjerde ledd (avsnitt) skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

## §12 Om årsmøtet/ekstraordinære møter

I årsmøtet og ekstraordinære møter har sameierne stemmerett, med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Årsmøtet skal:

- 1) behandle årsrapport fra styret
- 2) behandle og godkjenne årsregnskapet
- 3) behandle og godkjenne budsjett
- 4) behandle andre saker nevnt i innkallingen, herunder innkomne forslag
- 5) foreta valg av styre etter §15 og av revisor etter §20

Ekstraordinære møter skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Årsmøtet og ekstraordinære møter ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger møtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av møtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

### §13 Årsmøtets og ekstraordinære møter sin kompetanse

Årsmøtet og ekstraordinære møter er beslutningsdyktig når minst 13 av seksjonene er representert.

Med de unntak som følger av tredje og fjerde ledd (avsnitt) i denne paragraf, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Tre fjerdedels flertall av de avgitte stemmer kreves til vedtak om:

- 1) fastsetting av vedtekter og endring av disse
- 2) nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige
- 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

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet.

### §14 Ugildhet (inhabilitet)

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet eller ekstraordinære møter om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

## §15 Styret

Styret består av fire medlemmer som velges blant sameierne på årsmøtet. Styrets leder velges særskilt.

Hver av styrets medlemmer velges for 2 år av gangen. Styreleder og et styremedlem det ene året – to styremedlemmer det andre året.

Tjenestetiden opphører ved avslutning av årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlem som overdrar sin seksjon, trer samtidig ut av styret.

## §16 Innkalling til styremøter

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

## §17 Styremøter

Styremøter ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

## §18 Styrets oppgaver og kompetanse

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet og ekstraordinære møter. Saker av viktighet må på forhånd være forelagt møtet.

Det hører under styret å tilsette og si opp regnskapsfører og eventuelle andre funksjonærer, fastsette deres lønn innenfor rammen av budsjettet, instruere dem og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av lederen og ett styremedlem i fellesskap. Styrets leder kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

Styret er beslutningsdyktig når minst to av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

§19 Ugildhet (inhabilitet) for styremedlem m.m.

Styremedlem eller regnskapsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

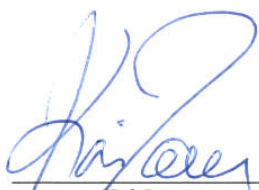
§20 Regnskap og revisjon m.m.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet.

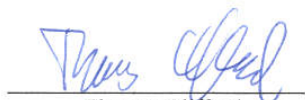
Styret skal sørge for å gi den enkelte sameier oppgave over felleslån, avdrag og renter i god tid før 31. januar.

---

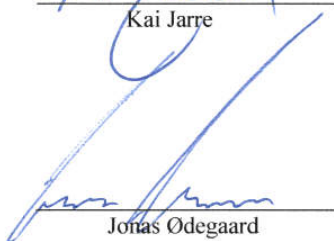
Oslo, 25.juni 2018



Kai Jarre



Thomas Clifford



Jonas Ødegaard



Cecilie Evertsen

## **Husordensregler for Sameiet Aslakveien 13 og 15**

Sist revidert 29. mars 2001

1. Uvedkommende gjenstander må ikke hensettes på sameiets fellesareal.

Biler kan parkeres i den utstrekning det er plass, men de må ikke settes inn under vinduer og heller ikke plasseres slik at de er til hinder for gående eller kjørende trafikk til og fra inngangene.

Rusing av motorer er ikke tillatt på gårdsplassene.

Sykler plasseres i sykkelstall. Barnevogner, ski etc. plasseres på dertil anviste steder i kjeller ved inngangsdør. På grunn av begrenset plass både i sykkelstall og ellers, henstilles det til beboerne å benytte sine respektive boder til utstyr som sjelden brukes. I kjellerganger forøvrig og i oppganger må det ikke hensettes noen ting. Benytt den utvendige kjellerinngang ved inn- og uttaging av større sportsutstyr samt hageredskaper.

2. Innehaver av bod med vindu pålegges å sørge for skikkelig lufting i sommerhalvåret og under mildvårsperioder om vinteren.
3. Dører til kjellere skal alltid være låst.
4. Beboere skal påse at barn ikke leker i trapper eller kjeller.
5. Vaskeriene benyttes i henhold til regler for bruk av vaskeriene.
6. Alt avfall må være forsvarlig innpakket og søppelkassene må ikke overfylles.
7. Banking og risting av tøy, tepper etc. må ikke foregå fra vinduer eller balkonger.
8. Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredør.
9. Vinduer i oppganger skal ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn eller sterk vind. Den som åpner vinduer må selv påse at de blir lukket.
10. Vegger, gelendre og vinduer i oppgangene rengjøres av de respektive sameierne i den utstrekning det er nødvendig.
11. Tapping i badekar bør ikke finne sted etter kl 23.00. Vannkraner må etter tapping lukkes forsvarlig. Sameieren må sørge for at det ikke oppstår frysing av vannledninger eller radiatorer. Sameieren er selv ansvarlig for skader som oppstår i egen eller andres leilighet såfremt skaden skyldes forsømmelse av forannevnte bestemmelser.
12. Musikk og sangundervisning i ervervsøyemed må ikke finne sted. Musikkøving skal, hvis det er mulig, skje om formiddagen, og ikke i noe fall mer enn to timer daglig. Det må ikke under noen omstendighet musiseres mellom kl 17.00 og 18.30 og som regel etter kl 23.00. Etter denne tid bør også høyttalere dempes.

13. Mellom kl 17.00 og 18.00 og etter kl 23.00 skal det være mest mulig ro i leilighetene så andre sameiere ikke sjeneres. Dersom man ønsker å holde større selskaper, skal naboene varsles.
14. Inngangsdører skal holdes låst. Lys i oppganger skal slukkes kl 22.00.  
Lys i kjeller må slukkes etter bruk.
15. Skilter, inskripsjoner, utstillingskasser, blomsterkasser, innkledning av balkonger, brevkasser, markiser, flaggstenger etc. kan kun anbringes etter særskilt avtale med styret.
16. Husdyr bør ikke holdes.
17. Bierverv som medfører besøk av kunder må ikke drives uten styrets tillatelse.
18. På loft må ikke hensettes noe som helst, da dette vil ødelegge isolasjonen i bygget.
19. Hobbyrommet i nr 13 er til felles bruk for de to blokkene.
20. Blir ruter knust i leiligheten, påligger det sameieren å la rutene innsette for egen regning. Hvis vinduer i kjeller, trappeoppganger og inngangsdører knuses av en av beboerne, må denne straks henvende seg til forsikringsselskapet (Vesta), hvor alle felles ruter er forsikret. Videre plikter det han/henne å påse at rutene blir satt inn av glassmester for forsikringsselskapet henviser til og purre hvis det tar for lang tid. Hvis fellesruter knuses av personer utenom sameiet (naboers barn oa.) påligger det styret å påse at rutene blir satt inn (henvendelse til forsikringsselskapet etc.).
21. Styret skal på rimelig varsel ha adgang til leiligheten ved besiktigelse og takster over eiendommen o.l. I tilfelle leiligheten er ubebodd i en tid er det ønskelig at styret får oppgitt hvem man kan henvende seg til for å få adgang til leiligheten i tilfelle vannskader o.l. Av praktiske grunner bør nøklene oppbevares hos en av blokkens beboere.
22. Eventuelle klager rettes til styret v/formannen.

-----  
Det henstilles generelt til sameierne om å være behjelpelig med å holde vedlikeholds- og driftsutgiftene lavest mulig.

Høyere vedlikeholds- og driftsutgifter gir automatisk høyere husleier.  
-----

Erstatter rev. av 03.01.1990  
Oslo, 29.03.2001  
Styret

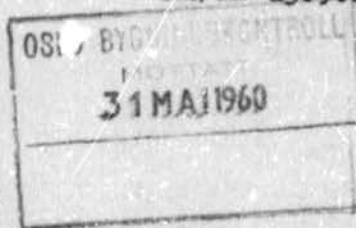




OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
Trondheimsvn. 5111 \* 41 72 00

SF/NR.

Oslo, den 23.5.1960.



**FERDIGATTEST**

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 11, bnr. 216-kv.B, blokk B, Aslakveien 13.

Arbeidsart

Nybygg.

Journalnr.

53/4344.

Avsluttende synsforretning

23-3-1960.

Byningens art

Våningshus.

Byggherre

~~A/S Aslakveien byggelag I, v/o.r.sakf. Wolfgang W. Haffner,~~

~~Mosekollen 7, Båa.~~

Bygghjelper

A/S Aslakveien byggelag I, v/o.r.sakf. Tor Akre, Stortingsgt. 28, Oslo.

Ansvarshavende

Sivilingeniør Per Johnson, c/o Ingeniørbygg, Kronprinsensgt. 3, Oslo.

Murmester Björn Olimb, Korsvoll terrasse 15 B, Korsvoll.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

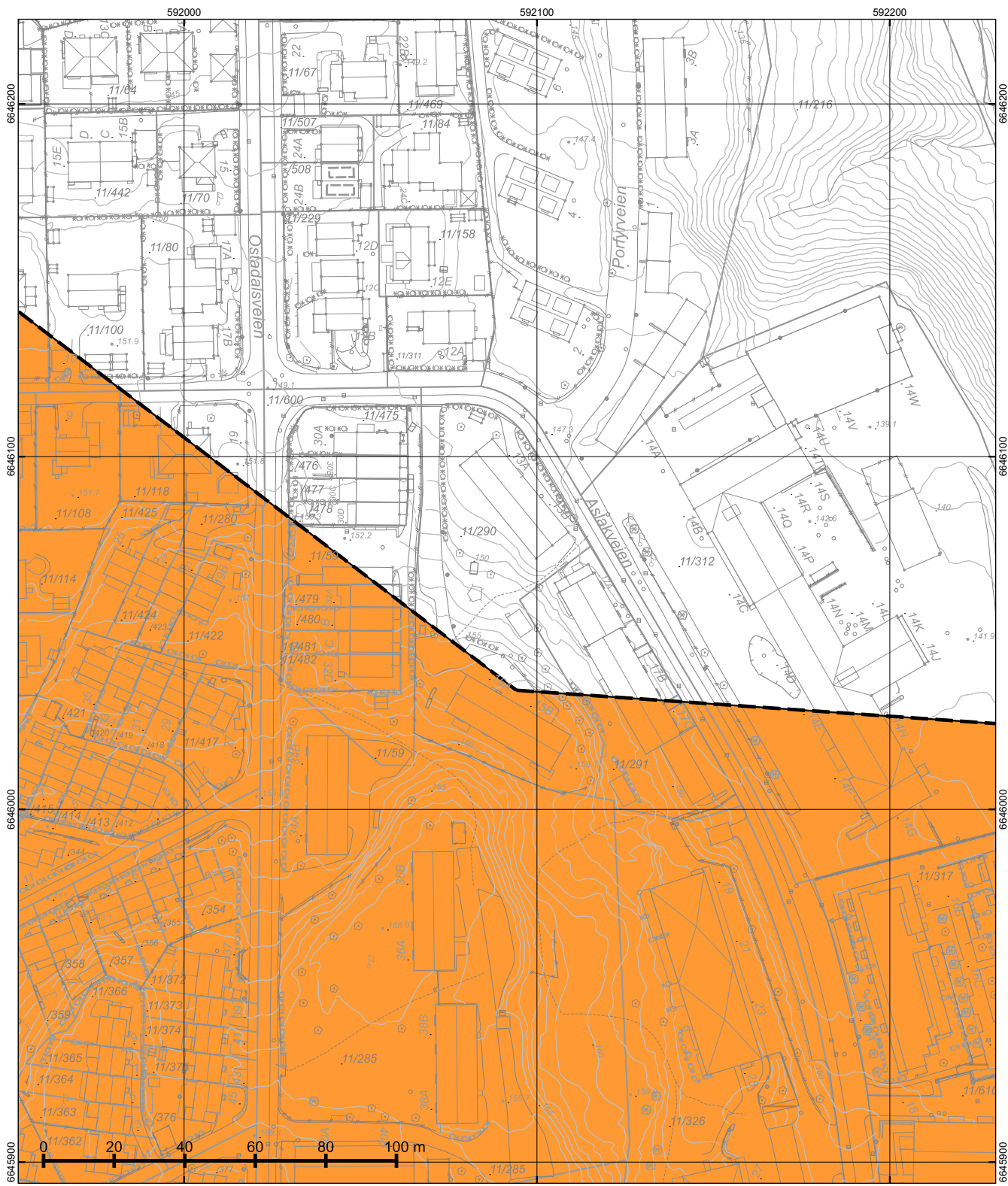
Forbehold.

I leilighet til Singdahlsen i 1.etasje må gulv i stue og entre utbedres.

*Stein Flaata*

Distriktsingeniør  
Stein Flaata

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og forellelige tillatelse for bygning eller noen del av denne sas i bruk til annet oyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet oyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


**Oslo**  
 Dato: 26.01.2026  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3



### Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152089/ 86525517

Adresse: Aslakveien 13

Gnr/Bnr: 11/290

Deres ref.:


Kommentar:


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

Se tegnforklaring på eget ark




## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)


	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	611 - Naturvernområde
	613 - Parkbelte i industristrøk

	1541 - Vannforsyningsanlegg
---	-----------------------------


 RpSikringSone


 RpSikringGrense

 312 - Fortau

 313 - Skulder - bankett

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

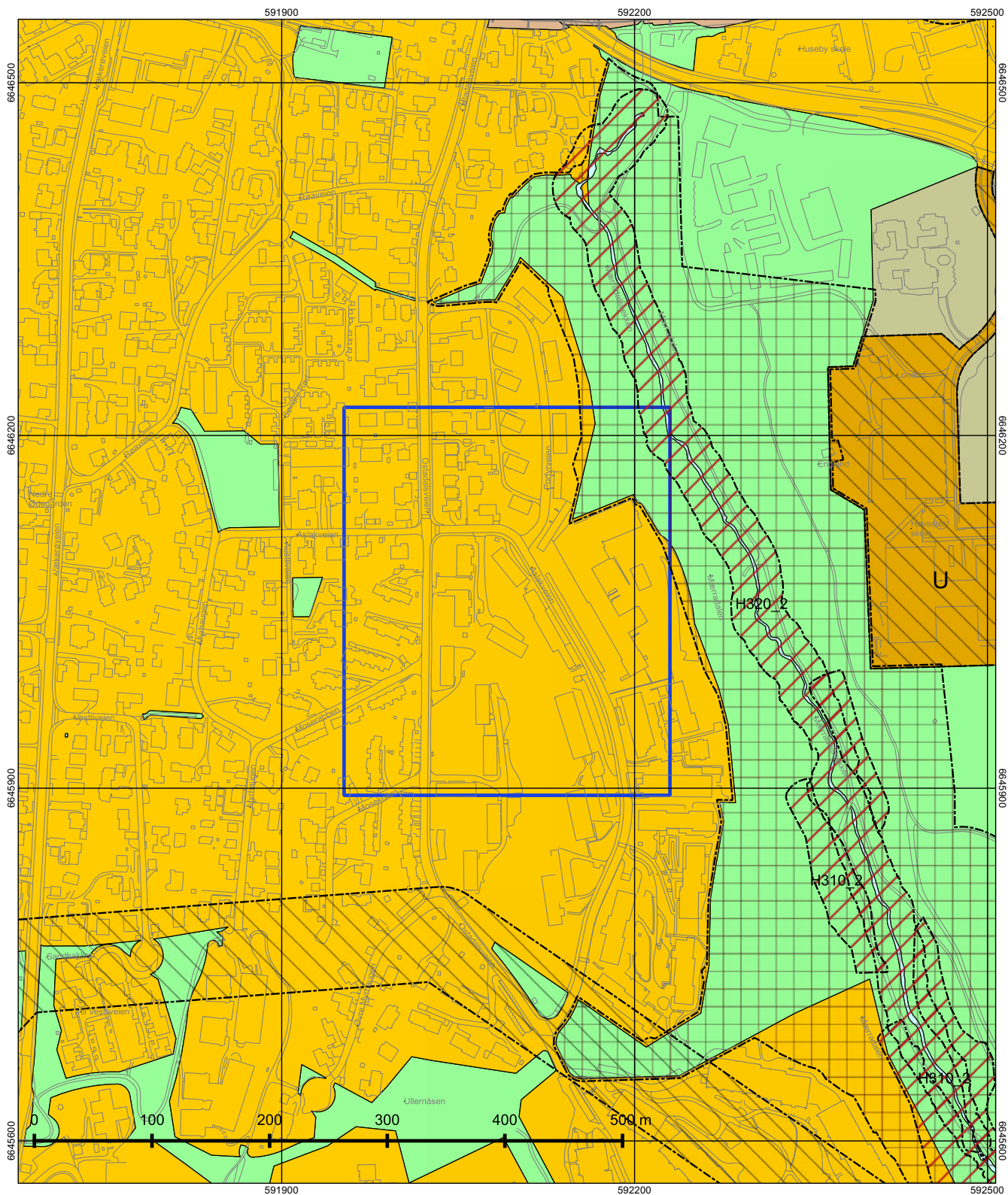
 Plangrense (ny lov)

 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Bygningens avgrensning i beb. plan

 Bebyggelse som inngår i planen



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 26.01.2026  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 152089/8652517  
 Deres ref.:

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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


Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Aslakveien 13B  
0753 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Richard DanteTelefon: 917 43 074  
E-post: richard.dante@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