ASPERUDLIA 80

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Info fra forretningsfører
Energiattest
Reguleringskart
Likningsverdi
Ferdigattester
Egenerklæringsskjema
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

TILSTANDSRAPPORT / EIERSKIFTERAPPORT

Asperudlia 80
1258 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Matthew Steinar Aakerøy
Dato: 14/04/2025

Solborgveien 11
Moss 1528
93038046
matthew@pro-tax.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:189, Bnr: 293
Hjemmelshaver:	Tove Prytz Handberg
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	102
Byggeår:	1982
Tomt:	28930,3 m²
Kommune:	0301

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hege Handberg
Befaringsdato:	11.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Pent opparbeidet felles tomt med bl.a: plen, trær, busker, lekeplass, asfalterte internveier m.m.

OM BYGGEMETODEN:
2-roms andelsleilighet i lavblokk i etablert boligområde bestående for det meste av lavblokker og rekkehus.
Eiendommen er oppført med støpt såle antatt fundamentert på fast masse.
Grunnmur og bærevegger i betong, Støpt gulv på grunn, etasjeskiller i betong.
Yttervegger i utfyllende bindingsverk forblendet med spekkmurt teglstein.
Saltak tekket med takstein.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår som generelt godt vedlikeholdt, og det ble ikke registrert eller avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.
Baderom fra 1980-tallet, har oppnådd høy alder og anbefales oppgradert i henhold til dagens tekniske krav og forventninger.
For øvrig vises det til vurderinger for de enkelte bygningsdelene i rapporten.

ANNET:
OPPVARMING:
Radiatorer tilknyttet sentralvarme.

VENTILASJON:
Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekksventil på bad.
Tilluftsventil i garderobe i entre, samt tilluftsventiler i vinduer
Ventilator med forsert avtrekk på kjøkken.

TEKNISK:
Radiatorer tilknyttet sentralvarme.
Sikringsskap plassert på vegg i entré.
Stoppekran for tappesteder på baderom er plassert synlig på rørføringer i baderommet, stengeventil for tappesteder på kjøkken er plassert i underskap under kjøkkenvask.

ROMHØYDE:
Entre: ca. 2,40 m.
Bad: ca. 2,37 m.
Bod: ca 2,40 m.
Soverom: ca. 2,40 m.
Stue: ca. 2, 40 m.
Kjøkken: ca. 2,40 m
Avvik i forhold til romhøyder kan forekomme.

PARKERING:
Parkering i gate etter gjeldende regler.

BOD:
Boligen har en utvendig sportsbod på ca. 6 m², i tillegg til innvendig bod i leiligheten på ca. 4 m² og ett kott/garderobe ifm. entre på ca. 1 m².

DOKUMENTKONTROLL:
Fremlagt dokumentasjon.
PropCloud.no
Seiendom.no
Selgers opplysninger.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Belegg på bad, laminat i øvrige rom.
Vegger: Malte flater.
Himling: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Rapporten er utarbeidet i forbindelse med boligsalg/eierskifte for å identifisere eventuelle feil og mangler i henhold til Avhendingsloven, sist revidert 01.01.2022.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger har ikke opplyst om vesentlige endringer etter byggeår.

FELLESKOSTNADER:
Se salgsprospekt.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2. etg.	59			8	54	5
Bakkeplan		6				
SUM BYGNING	59	6		8	54	5
SUM BRA	65					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entre, kott/garderobe, bad, bod, soverom, stue og kjøkken

BRA-e:

Utvendig bod

MERKNADER OM AREAL:

Arealoppmåling er utført med laserskanner (LiDAR) type Matterport Pro3 (kl.1 IEC 60825-1:2014). Punktsky fra laserskanning er importert til Revit, der boligen er målt opp iht. NS 3940:2023.
I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden.

Boligen har en utvendig sportsbod på ca. 6 m², i tillegg til innvendig bod i leiligheten på ca. 4 m², og ett kott/garderobe ifm. entre på ca. 1 m².
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at utvendig bod tilhører leiligheten eller er fellesareal.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

-

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys. Tilkomsten til de vurderte bygningsdelene var generelt god. Befaringen omfattet leiligheten og utvendig bod.

Boligen selges som dødsbo. Selger har begrenset kunnskap om byggets tekniske tilstand, men har formidlet enkelte opplysninger der dette har vært mulig. Rapportens innhold bygger på visuell befaring og de opplysninger som er gjort tilgjengelig.

ANDRE MERKNADER:

Eierforhold/bruksrett bod er ikke kontrollert i denne rapporten.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hege Handberg

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

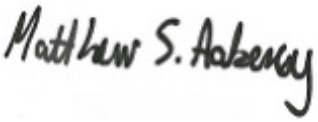
---

Ansvarlig for rapporten:

Matthew Steinar Aakerøy

Over 20 års variert erfaring fra byggebransjen.
Bygg-/tømrermester, Fagskoleingeniør, BMTF sertifisert takstmann.

14/04/2025



Matthew Steinar Aakerøy

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflate vegger:
- malte flater

Overflate himling:
- malte flater

Bad utstyrt med følgende:
- servant innredning med profilerte fronter og nedfelt servant
- ett-greps blandebatteri
- speil over servant
- frittstående badekar
- dusjgarnityr og dusj-/badekarsarmatur med ett-greps betjening
- oppheng for dusjforheng
- gulvmontert toalett
- opplegg for vaskemaskin

Selger opplyser at baderommet er fra opprinnelig byggeår.

Veggene har malte flater. Type overflatebehandling og eventuelle fuktttekniske egenskaper er ikke kjent.
Det er registrert lokale blærer og noe avflassing i overgangen mot gulvbelegg.
Det er plassert vindu i våtsone, noe som krever særlig fuktsikring i overgang mellom vegg og vindu, samt bruk av fuktbestandige materialer.

TG2 gis med bakgrunn i registrerte overflateavvik i form av blærer og noe avflassing i overgang mot gulv, samt at bygningsdelene har brukt opp sin forventede levetid.
Det anbefales oppgradering av overflatene som en del av helhetlig rehabilitering av våtrommet, slik at rommet tilfredsstiller dagens tekniske krav til våtrom.

Merknader: Normal tid før vedlikehold av malte plater (plater vaskes, flekksparkles og -grunnes, 2 strøk maling) er gjennomsnittlig ca 12 år.
Normal tid før utskifting av armaturer er gjennomsnittlig ca. 20 år.
Normal tid før utskifting av servant og vannklosett er gjennomsnittlig ca. 60 år.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Overflate gulv:
- belegg
- tilluft via spalte under dør

Selger opplyser at baderommet er fra byggeår; leiligheten ble etablert i 1982. Det forelå ikke konkrete forskriftskrav til fall på gulv i våtrom ved oppføringstidspunktet. Fall er likevel målt med krysslaser og vurdert, ut fra observasjon og faglig skjønn, som tilfredsstillende.

Gulvet har eldre belegg med oppbrett mot vegg.

TG2 gis med bakgrunn i at bygningsdelen har brukt opp sin forventede levetid.
Det anbefales oppgradering av gulvoverflaten som en del av helhetlig rehabilitering av våtrommet, slik at rommet tilfredsstiller dagens tekniske krav til våtrom.

Merknader: Normal tid før utskifting av våtromsbelegg (gammelt belegg under underliggende deler av gulvkonstruksjonen som er skadd fjernes, underlag suppleres/byttes, nytt belegg limes på) er gjennomsnittlig ca. 25 år.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Byggeår

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluket er plassert under badekar, med enkel tilkomst for inspeksjon og rengjøring. Ved befaring var sluket rent og lett å inspisere.

Gulvbelegg med oppbrett er benyttet som tettesjikt. Det ble ikke påvist klemring i sluket, men dette var heller ikke en vanlig del av løsningen for banebelegg på oppføringstidspunktet. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, og det kan ikke verifiseres om løsningen fortsatt har tilfredsstillende tetthetsfunksjon.

Overflater på vegg er malt, men type overflatebehandling og eventuelle fukttekniske egenskaper er ikke kjent.

Det ble boret hull fra bod. Fuktmåling ga ikke utslag, bunnsvillen fremsto som tørr.

TG2 gis med bakgrunn i at tettesjiktet har brukt opp sin forventede levetid.
Det anbefales oppgradering av tettesjiktet som en del av helhetlig rehabilitering av våtrommet, slik at rommet tilfredsstiller dagens tekniske krav til våtrom.

Merknader: Normal tid før utskifting av våtromsbelegg (gammelt belegg under underliggende deler av gulvkonstruksjonen som er skadd fjernes, underlag suppleres/byttes, nytt belegg limes på) er gjennomsnittlig ca. 25 år. Normal tid før utskifting av sluk er gjennomsnittlig ca. 60 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Byggeår

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

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

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Eldre kjøkkeninnredning med slette fronter.
Mosaikkfliser vegg over benkeplate, laminat benkeplate med stålkum og et-greps blandebatteri.
Frittsående komfyr og kjøkken/fryser.
Ventilator med forsert avtrekk over koketopp ble funksjonstestet med enkel "papirtest" - avtrekk fungerer.

Det er foretatt en test av vanntrykk og avrenning, ved å åpne vannkran på blandebatteri. Det registreres normalt vanntrykk fra vannkran og tilfredsstillende avrenning i avløp.
Det er ikke påvist knirk i gulvet eller andre skader som krever strakstiltak, enkelte sårskader registrert på gulv, normal bruksslitasje.

Ingen unormale verdier er registrert ved fuktsøk på gulv rundt avsatte områder til kjøleskap og vanninnstallasjoner.
Det er ikke registrert lekkasjesikring i benkeskapet under kjøkkenkummen. Krav til slik sikring gjaldt ikke på oppføringstidspunktet, men vil kunne gjelde ved fremtidig ombygging hvor vanninstallasjoner endres eller flyttes.

TG2 gis, iht. NS 3600, med bakgrunn i registrerte sårskader på gulv samt at innredningen er av eldre dato.
Både gulv og innredning fungerer i dagens tilstand, men utskifting av enkelte gulvbord og/eller oppgradering av kjøkkeninnredningen kan vurderes ved ønske om forhøyet estetisk standard.

Merknader:

3. Andre Rom

TG iu 3.1 Andre rom

I henhold til forskriften til avhendingsloven er det ikke spesifikke krav om å vurdere "Andre rom" i tilstandsrapporten. Denne rapporten fokuserer på de rom og bygningsdeler som omfattes av forskriftens vurderingskrav. Da det ikke er angitt spesifikke krav for "Andre rom", er disse derfor ikke vurdert i rapporten. Kjøper har imidlertid i henhold til avhendingsloven § 3-9 et ansvar for å foreta en grundig undersøkelse av eiendommen før kjøp. Dette innebærer at områder som ikke omfattes av tilstandsrapporten, bør inspiseres av kjøperen selv.

Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak ut over beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc., og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller, møbler etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarging/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader: Normal tid før maling av plater (kledning vaskes, flekksparkles og og flekkgrunnes, 2 strøk maling) er gjennomsnittlig ca. 12 år.
Normal tid før utskifting av innvendige tredører (gammel dør og karm demonteres, ny dør monteres med foringer og gerikter) er gjennomsnittlig ca. 40 år.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør av aluminium med 3-lags glass, datostemplet 2019 (vinduer) og 2017 (balkongdør).
Kjøkkenvindu med karm og ramme av tre, 2-lags glass, datostemplet 2007.
Inngangsdør av tre, datostemplet 2006.

Bygningsdelene fremstår i normalt god stand.

Det ble gjennomført enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer, samt balkong- og inngangsdør. Det ble ikke avdekket punkterte glass eller forhold som krever strakstiltak. Inngangsdøren sto ikke i åpen stilling og kan med fordel justeres.

Det gjøres oppmerksom på at punktering i isolerglass kan være vanskelig å påvise ved visuell kontroll.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Normal tid før kontroll og justering av vinduer og ytterdører er gjennomsnittlig ca. 5 år (pakninger tørker ut over tid og reduserer u-verdien, jevnlig kontroll av vindus-/dørbeslag anses som viktig).
Normal tid før reparasjon av malte trevinduer og ytterdører av tre (løs maling fjernes, det påføres to strøk maling, ved behov også innvendig) er gjennomsnittlig ca. 4 år.
Normaltid før utskifting av trevinduer er gjennomsnittlig ca. 40 år.
Normaltid før utskifting av ytterdører av tre er gjennomsnittlig ca. 30 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Utgang fra stue til balkong vendt mot vest på ca. 8 m2.
Balkongen er utført som et frittbærende balkongtårn av betongkonstruksjoner, med gulv av støpt betong.
Balkonggulvet er behandlet med belegg eller maling, og det er registrert avflassing i overflaten. Normal bruksslitasje.
Behandlingen har primært en vedlikeholds- og beskyttelsesfunksjon, og skal hindre fukt i å trekke inn i betongen. Den regnes ikke som et tettesjikt tilsvarende det som kreves over boareal.

Rekkverket består av brystning i betong med påmontert toppbord i malt treverk festet med metallbeslag. Det er registrert avflassing og værslitasje i overflatebehandlingen på både treverk og beslag. Normal bruksslitasje.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 95,5 cm, og åpning mellom horisontale elementer ble målt til ca. 15 cm. Etter gjeldende teknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ha minimum høyde 1,0 meter ved høydeforskjell inntil 10 meter, og åpninger skal ikke overstige 5 cm.

Balkongen fremstod som stabil ved vurdering både fra balkongen og ved visuell observasjon fra bakkeplan.

Fall er målt med laser. Balkongen har fall mot bakkant, der vann ledes til en renne tilkoblet nedløpsrør. Avrenningen vurderes som tilfredsstillende. Det anbefales jevnlig rengjøring av sluk og renne for å sikre effektiv bortledning av vann.

TG2 gis, iht. NS 3600, med bakgrunn i at rekkverksutformingen ikke oppfyller dagens forskriftskrav. Rekkverket fungerer i dagens tilstand, men høyden kan økes og åpningen reduseres dersom det er ønskelig å tilpasse løsningen til gjeldende forskriftsnivå.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det gjøres oppmerksom på at kun synlige rørinstallasjoner er kontrollert. Rørføringer som er skjult i vegg eller gulv er ikke undersøkt nærmere. Eventuelle feil på skjult anlegg vil ikke komme frem i rapporten.

Rørføringer i vegger er skjult. Synlige vannrør fra vegg til tappesteder er av kobber og vurderes som tidstypisk utførelse fra oppføringstidspunktet (1982). Det ble ikke registrert lekkasjer eller andre tegn til svekkelser, og anlegget vurderes som i normalt god stand.

Avløpsrør var ikke tilgjengelige for visuell inspeksjon, men antas å være tidstypisk løsning i støpejern eller plast. Det ble ikke registrert lukt eller andre tegn til skader.

Stoppekran for tappesteder på baderom er plassert synlig på rørføringer i baderommet. Stengeventil for tappesteder på kjøkken er plassert i underskap under kjøkkenvask.

WC på baderommet er gulvmontert.

Leiligheten har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Radiatorene er ikke vurdert, da dette ikke omfattes av kravene i forskriften til tilstandsrapport, selv om vedlikeholdsansvaret for komponentene kan ligge hos seksjonseier.

Merknader: Gjennomsittlig levetid for kobberrør er ca. 75 år.
Gjennomsnittlig levetid for avløpsrør av støpejern eller plast er ca. 75 år.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i Sjekk byggesak

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekksventil på bad.
Tilluftsventil i garderobe i entre, samt tilluftsventiler i vinduer.
Ventilator med forsert avtrekk på kjøkken.

Ventilasjonsavtrekk ble funksjonstestet med enkel "papirtest" - - avtrekk fungerer.

Ventilasjon vurderes som tilfredsstillende ut fra byggeregler som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Merknader: Det bemerkes at boligen selges som dødsbo, og at selger ikke har kunnet gi nærmere informasjon knyttet til dette sjekkpunktet.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Vet ikke

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Delvis åpent, delvis skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap plassert på vegg i entré med automatsikringer og 9 kurser, hovedsikring på 40 amp.
Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Selger har ikke opplyst om utførte arbeider på det elektriske anlegget.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av selger med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Merknader: Det bemerkes at boligen selges som dødsbo, og at selger ikke har kunnet gi nærmere informasjon knyttet til dette sjekkpunktet.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Boligen selges som dødsbo. Selger har begrenset kunnskap om byggets tekniske tilstand, men har formidlet enkelte opplysninger der dette har vært mulig. Rapportens innhold bygger på visuell befaring og de opplysninger som er gjort tilgjengelig.

Det er ikke opplyst om pågående byggesaker på boligen. Det er ingen opplysninger om at det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen.

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. På befaringsdagen ble det registrert en røykvarsler i himlingen i stue.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran). På befaringsdagen ble det registrert et 6 kg pulverbrannslukningsapparat med slokkeeffekt 43A plassert i bod.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 gis med bakgrunn i registrerte overflateavvik i form av blærer og noe avflassing i overgang mot gulv, samt at bygningsdelene har brukt opp sin forventede levetid.
Det anbefales oppgradering av overflatene som en del av helhetlig rehabilitering av våtrommet, slik at rommet tilfredsstiller dagens tekniske krav til våtrom.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 gis med bakgrunn i at bygningsdelen har brukt opp sin forventede levetid.
Det anbefales oppgradering av gulvoverflaten som en del av helhetlig rehabilitering av våtrommet, slik at rommet tilfredsstiller dagens tekniske krav til våtrom.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 gis med bakgrunn i at tettesjiktet har brukt opp sin forventede levetid.
Det anbefales oppgradering av tettesjiktet som en del av helhetlig rehabilitering av våtrommet, slik at rommet tilfredsstiller dagens tekniske krav til våtrom.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 gis, iht. NS 3600, med bakgrunn i registrerte sårskader på gulv samt at innredningen er av eldre dato.
Både gulv og innredning fungerer i dagens tilstand, men utskifting av enkelte gulvbord og/eller oppgradering av kjøkkeninnredningen kan vurderes ved ønske om forhøyet estetisk standard.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 gis, iht. NS 3600, med bakgrunn i at rekkverksutformingen ikke oppfyller dagens forskriftskrav. Rekkverket fungerer i dagens tilstand, men høyden kan økes og åpningen reduseres dersom det er ønskelig å tilpasse løsningen til gjeldende forskriftsnivå.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

INFO FRA FORRETNINGSFØRER

Boligopplysninger:

Asperud Borettslag		V³r ref.:	127/102	Fødselsdato eier:	14.06.1944
Asperudlia 80		Type:	Borettslag tilknyttet		
1258 OSLO		Eiere:	Tove Prytz Handberg		
Organisasjonsnr:	950 010 398	Andelsnr:	102		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 4 636

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 374
	Avdrag fellesl³n	369
	Renter fellesl³n	1 030
Tilleggsytelser:	Internett	145
Objekt:	BRENSEL, 127/102 (145 - 102)	718

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³rene er ³pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater ³betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende ³rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før l³net er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	222 900	Gjeld siste ³rsoppg.:	224 013
Klient ajourf. l³n:	118 722 437	Klient gj. s. ³rsoppg.:	118 900 223

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 90527196131, Handelsbanken

Annuitetsl³n, 12 terminer per ³r.

Rentesats per 23.04.2025: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 293

Saldo per 23.04.2025: 118 309 932

Andel av saldo: 222 901

Første termin/første avdrag: 30.10.2024 (siste termin 30.08.2049)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Karin Mortensen
Adresse:	Asperud³sen 40
Postnr/-sted:	1258 OSLO
Telefon:	Mob.: 98616180
E-post:	kontor@asperud.no
Webside:	www.asperud.no

5: Restanse felleskostnader pr. 23.04.2025

Utest³ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³få oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	224 013	Andre inntekter:	480
Annen formue:	25 033	Utgifter:	12 251		

Boligopplysninger:

Asperud Borettslag	V³r ref.:	127/102	Fødselsdato eier: 14.06.1944
Asperudlia 80	Type:	Borettslag tilknyttet	
1258 OSLO	Eiere:	Tove Prytz Handberg	
Organisasjonsnr: 950 010 398			

6: Ligning - 2024

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	134 970
Andelsnr:	102	Partialobligasjonsnr:	102

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1981
G³rds/bruksnr:	189/293
Bygningstype:	Sm³hus
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	2284080

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Oppvarming: Fjernvarme. Det betales et ¯ kontobeløp hver m³ned og foretas avregning hver kvartal for hver enkelt enhet i forhold til forbruk. Ved eierskifte foretas avregning i forhold til overtakelse ifm. kvartalsavregningen.

Parkering: Garasje/bilplass m³ leies sØrskilt. Ta kontakt med styret. Dersom selger leier en p-plass i borettslaget, m³ denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det p³løper et gebyr ved endring av leietaker.

Kabel-TV: Inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget har egen nettside www.asperud.no, og beboerne skal kontakte styret via denne hjemmesiden der det er et eget kontaktfelt i menyen.
For eiendomsmeglere: kan bruke styrets e-post kontor@asperud.no

P³ ord. genfors. 11.5.2016 ble det gjort følgende vedtak: "Det gis samtykke til alle utvidelser som pr.1.4.2016 er foretatt utover grensene for andelenes utendørsareal."

NØrmiljø: Tog, buss, Holmlia senter med flere forretninger, postkontor, barneskole, barnehage, div. fritidsmuligheter og flott turterreng. Fast vaktmestertjeneste.

Eventuell eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inng³r ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert p³ kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 í 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Asperud Borettslag	V³r ref.:	127/102	Fødselsdato eier:	14.06.1944
Asperudlia 80	Type:	Borettslag tilknyttet		
1258 OSLO	Eiere:	Tove Prytz Handberg		
Organisasjonsnr: 950 010 398				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl snørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Vedtekter
for
Asperud Borettslag org nr 950 010 398

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18. april 1980, med senere endringer og sist 2. mai 2018.

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål
Asperud borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget USBL som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest tyve dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tyve dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av annet og tredje ledd.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

- andelseier er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første overbelastningsvern/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, herunder fjernvarme, ledninger, kanaler, herunder takvifter, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens § 5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styre og naboutvalgt
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire til seks andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

(2) Det er ikke krav om at styreleder er andelseier i laget. Styrets øvrige medlemmer skal være andelseiere i laget. Det samme gjelder for varamedlemmer.

(3) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år med mindre generalforsamlingen fastsetter annen tjenestetid. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(4) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(5) Ved valg av styremedlemmer bør andelseiere ikke ha uoppgjorte ting av økonomisk karakter så som husleierestanse eller andre ekstraordinære økonomiske forpliktelser overfor borettslaget.

(6) Laget skal ha tre naboutvalg, ett for hvert av lagets delfelt, som skal bestå av inntil 5 medlemmer.

(7) Funksjonstiden for utvalgene skal være ett år. Medlemmene i utvalgene kan gjenvelges. Naboutvalgene velges blant og av andelseierne i de enkelte delfelt. Likevel kan maksimalt to medlemmer av naboutvalget være framleietakere. Utvalgene velger innen sin midte utvalgets kontaktperson.

Ikrafttredelse
Endringene trer i kraft fra og med ordinær generalforsamling 2015.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Alle styremedlemmer og varamedlemmer skal innkalles til styrets møter, og har møte-, forslags- og talerett.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene, og sendes alle styremedlemmer og varamedlemmer.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

(3) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med mer enn halvparten av de avgitte stemmer, fatte vedtak om å inngå avtale om fastrente på lån for en periode på mer enn tre år.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 PARKERING OG PARKERINGSHUS
(1) Det er forbudt å parkere motorkjøretøy og tilhengere mv på borettslagets område utover det som følger av husordensreglene. Med borettslagets område menes også areal som disponeres av beboerne.

(2) Beboere som eier eller disponerer motorkjøretøy har, i den utstrekning det er ledige parkeringsplasser, rett til å leie parkeringsplass mot å betale en månedlig leie som fastsettes av styret. Med beboere menes andelseiere, husstandsmedlemmer og leietakere.

(3) Generalforsamlingen gir nærmere regler om parkering i husordensreglene. Det skal blant annet gis nærmere regler om gjesteparkering og kortvarig parkering på borettslagets gangveier.

(4) Ved ulovlig parkering på borettslagets område kan styret forordne ileggelse av kontrollavgift og/eller borttauing for eier/brukers regning.

(5) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning av borettslagets parkeringsområder. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

12 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

12-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR ASPERUD BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling for Asperud borettslag 3. desember 2014. Sist endret på ordinær generalforsamling 02.05.2018

KAPITTEL 1 – INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 *Formål*
(1) Husordensreglene skal blant annet bidra til et godt bomiljø i borettslaget, fremme godt naboskap og trivsel for alle, forebygge tvister og legge til rette for styrets arbeid med å sikre at borettslaget er godt vedlikeholdt og attraktivt.

1-2 *Hovedregel*
(1) Andelseiere og beboere skal ikke opptre på en måte som er til skade eller til sjenanse for andre.

1-3 *Plikt, håndheving og saksbehandling*
(1) Husordensreglene er en del av andelseiernes og beboernes plikter, jf. borettslagsloven.

(2) Styret har ansvar for å håndheve husordensreglene. Styret kan på eget initiativ ta opp brudd på husordensreglene til behandling. En klage om brudd på husordensreglene fra en andelseier eller beboer skal styrebehandles, med mindre klagesaken kan løses i minnelighet.

(3) Saksbehandlingen av klager om brudd på husordensreglene skal prioriteres. Klager skal motta skriftlig svar så snart saken er ferdigbehandlet.

1-4 *Bruksoverlating*
(1) Bruksoverlating kan bare skje etter reglene i borettslagets vedtekter. Ved bruksoverlating har utleier ansvar for å orientere leietaker om husordensreglene og øvrige bestemmelser som gjelder i borettslaget. En som fremleier uten selv å bo i borettslaget, har i alminnelighet de samme plikter som en andelseier som ikke bor i borettslaget.

1-5 *Definisjoner*
(1) Med borettslagets område menes både fellesareal og areal som andelseier disponerer.

(2) Med utendørs areal som andelseier disponerer menes også balkonger og verandaer.

(3) Med fellesareal innendørs menes fellesoppganger og andre fellesrom, blant annet søppelrom, kjeller og loft.

(4) Med løsøre menes alle gjenstander som ikke er fast eiendom.

1-6 *Ro på borettslagets område*
(1) Bråk og unødig støy skal unngås.

(2) Hverdager skal det i alminnelighet være ro på hele borettslagets område før kl. 06.00 og etter kl. 22.00.

(3) Lørdager skal det i alminnelighet være ro på hele borettslagets område før kl. 09.00 og etter kl. 22.00.

(4) Søndager, helligdager, julaften, nyttårsaften, påskeaften og 17. mai skal det være alminnelig ro på hele borettslagets område og ro i leilighetene.

KAPITTEL 2 – BRUK AV BOLIGEN

2-1 *Hovedregel*
(1) Boligen må ikke brukes på en slik måte at det er til skade eller sjenanse for andre.

2-2 *Indre endringer og autorisasjonsbetinget arbeid*
(1) Større indre endringer – slik som blant annet utbygging av leiligheten, fjerning og flytting av vegger, endringer i leilighetens røropplegg og montering av varmekabler i gulv – skal godkjennes av styret før arbeidet igangsettes. Andelseier er ansvarlig for å oppfylle reglene i plan- og bygningslovgivningen.

(2) Arbeid som krever autorisasjon, skal utføres av autoriserte fagfolk.

2-3 *Radiatorer*
(1) Radiatorer skal ikke fjernes, frakobles eller tilkobles uten etter godkjenning av styret. Fjerning, frakobling, montering og tilkobling av radiatorer er arbeid som skal utføres av autoriserte fagfolk.

(2) Målere som er montert på radiatorer, skal ikke fjernes. Dersom en måler faller av eller blir ødelagt, må det snarest gis beskjed til borettslaget.

(3) Det er ikke anledning til å fjerne alle radiatorer i en boenhet og erstatte disse med elektrisk eller annen oppvarming av boenheten.

2-4 *Vannskader og lekkasjer*
(1) Ved vannskader og lekkasjer må vaktmester eller rørlegger omgående tilkalles.

2-5 *Tilkobling av oppvaskmaskiner og vaskemaskiner*
(1) Oppvaskmaskiner og vaskemaskiner skal tilkobles kaldtvannskranen.

2-6 *Kabler til TV og Internett mm*
(1) Borettslaget har et felles anlegg som er tilknyttet alle boliger for mottak av TV- og Internett-signaler som alle er med på å betale. Reparasjon, endring eller modifisering av eksisterende kabelanlegg til TV og Internett skal bare skje etter avtale med tjenesteleverandør.

2-7 *Musikkundervisning*
(1) Musikkundervisning er bare tillatt etter godkjennelse fra styret. Godkjennelse kan bare gis dersom berørte naboer samtykker. Musikkundervisning kan ikke tillates til de tider hvor det etter punkt 1-6 skal være ro i boligen.

KAPITTEL 3 – BRUK AV UTENDØRS AREAL SOM ANDELSEIER DISPONERER

3-1 *Hovedregler*
(1) Utendørs areal som andelseier disponerer, må ikke brukes på en slik måte at det er til skade eller sjenanse for andre.

(2) Utendørs areal skal holdes i rimelig orden og ikke brukes som lagringsplass, med mindre det er tale om kortvarig lagring ved flytting, ombygging og lignende. Det er blant annet ikke

tillatt å lagre avfall, byggematerialer, brannfarlige væsker og større gjenstander på utendørs areal. Om parkering av motorkjøretøy og tilhengere mv, se punkt 7-1 (1) og (2).

3-2 *Fasadeendringer og andre ytre innretninger*
(1) Fasadeendringer og oppsetting av ytre innretninger skal godkjennes av styret før arbeidet igangsettes, med mindre annet følger av denne bestemmelsen. Dette gjelder også trampoliner, fastmonterte tørkestativ, levegger, balkongvegger og gjerder. Andelseier er ansvarlig for å oppfylle reglene i plan- og bygningslovgivningen.

(2) Gjerder skal settes opp minst 50 cm fra asfaltkant. Gjerdene skal være mellom 60 og 90 cm høye. I rekker må gjerdene være like i form og farge. Fargekode fås ved henvendelse til borettslaget.

(3) Parabolantenner, markiser, blomsterkasser, flaggstenger og lignende mindre innretninger kan monteres uten styregodkjenning. Andelseier/beboer er ansvarlig for forsvarlig oppheng og montering, slik at det ikke oppstår fare for skade. Innretningen må heller ikke være til sjenanse for andre. For parabolantenner skal det ved sjenansevurderingen tas utgangspunkt i at en parabolantenne skal plasseres slik at den er minst mulig synlig, men det skal blant annet også tas hensyn til beboers behov for å kunne ta inn signaler fra tv-kanaler som ikke er tilgjengelig fra borettslagets tjenesteleverandør eller Internett. Dersom styret finner at en parabolantenne, markise, blomsterkasse, flaggstang eller lignende er til fare for skade eller til sjenanse, må andelseier/beboer fjerne eller flytte innretningen. Dersom et slikt pålegg ikke etterkommes, kan styret fjerne innretningen for andelseiers/beboers regning.

3-3 *Hekker, trær og busker*
(1) Hekker skal klippes og ikke være høyere enn to meter.

(2) Trær og busker må ikke plantes slik at de blir til sjenanse for andre. Trær og busker skal beskjæres og ikke være høyere enn opp til taket på rekkehusene eller opp til naboens balkong i blokkene.

(3) Styret kan på andelseier eller beboers regning fjerne eller beskjære hekker, trær og busker i strid med reglene i denne bestemmelsen.

3-4 *Grilling, brenning av avfall og oppskytning av raketter*
(1) Grilling skal bare foregå på forsvarlig måte for å unngå fare for brann og skader. På balkonger, verandaer og treplattinger er det tillatt med elektrisk grill og gassgrill, men forbudt å grille med kull. Grilling og annen matlaging skal ikke være til sjenanse for andre.

(2) På utendørs areal som andelseier disponerer, er det forbudt å brenne kvister, gress og annet avfall.

(3) På utendørs areal som andelseier disponerer, er det forbudt å sende opp fyrverkeri.

KAPITTEL 4 – BRUK AV FELLESAREAL INNENDØRS

4-1 *Oppbevaring av løsøre*
(1) I fellesoppganger kan beboerne i fellesskap fastsette regler for oppbevaring av løsøre. Reglene må sikre rimelig orden og ikke hindre rømningsveier og generell fremkommelighet. Kortvarig oppbevaring av løsøre som ikke hindrer rømningsveier og som merkes med eiers navn og telefonnummer må tillates. Ved uenighet kan én eller flere av beboerne i oppgangen be styret fastsette reglene.

(2) I andre fellesareal innendørs (blant annet søppelrom, kjeller og loft) skal ikke løsøre oppbevares uten etter samtykke fra styret, med mindre det er tale om kortvarig oppbevaring av løsøre som ikke hindrer rømningsveier og som merkes med eiers navn og telefonnummer.

(3) Styret kan på andelseier eller beboers regning fjerne eller kaste løsøre som er plassert eller oppbevart i strid med reglene i denne bestemmelsen.

4-2 *Renhold i fellesoppganger*
(1) Beboerne i oppgangene har ansvar for renhold i fellesoppgangene. Gulv og trapper rengjøres normalt én gang per uke. Gelendre og vinduer rengjøres etter behov, men minst én gang hver måned. Ytterdører, mellomdører og vegger rengjøres etter behov, men minst én gang hvert halvår. Styret avgjør om utvendig renhold skal utføres av beboerne på dugnad eller ved bruk av innleid hjelp.

4-3 *Låsing av inngangsdører*
(1) Inngangsdører til fellesareal innendørs skal alltid være låst. Styret kan gjøre unntak fra dette.

4-4 *Radiatorer*
(1) Punkt 2-3 gjelder tilsvarende for fellesareal innendørs.

KAPITTEL 5 – BRUK AV FELLESAREAL UTENDØRS MV

5-1 *Fotballsparking*
(1) Fotballsparking skal bare foregå på Asperud Arena.

5-2 *Avfall og løsøre på fellesareal*
(1) Husholdningsavfall skal bare legges i anviste søppelbeholdere eller søppelsjakter, som skal lukkes etter bruk. Avfallet skal sorteres i henhold til offentlig ordning og pakkes inn forsvarlig. Papp og papir skal legges i egne merkede beholdere som er plassert på borettslagets område. Glass (farget og klart) skal legges i egen beholder for dette.

(2) Større gjenstander skal ikke legges i søppelbeholdere for husholdningsavfall. Andelseiere og beboere er selv ansvarlig for å fjerne større gjenstander. Det samme gjelder hageavfall som gress, planterester og kvist.

(3) Løsøre skal ikke plasseres eller oppbevares på fellesareal utendørs.

(4) Styret kan på andelseier eller beboers regning fjerne eller kaste løsøre som er plassert eller oppbevart i strid med reglene i denne bestemmelsen.

5-3 *Grilling, brenning av avfall og oppskytning av raketter*
(1) Punkt 3-4 gjelder tilsvarende for fellesareal utendørs.

KAPITTEL 6 – HUSDYRHOLD

6-1 *Hovedregler*
(1) Husdyrhold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre andelseiere og beboere. Husdyr skal behandles respektfullt og godt, og beskyttes mot fare for unødige påkjenninger og belastninger.

(2) Høylytt og gjentakende uling, bjeffing, mjauing og lignende skal unngås.

(3) Eier skal samle opp avføring fra husdyr. Eier skal påse at husdyr ikke bruker sandkassene til toalett.

(4) Husdyr skal merkes, se punkt 6-2 om merking av katter og punkt 6-3 om merking av hunder. Merkingen skal gi opplysninger om hvem som eier dyret. Husdyr som ikke er merket, anses som "eierløst dyr" etter denne bestemmelsens femte ledd.

(5) Styret kan sørge for at eierløst dyr blir fjernet fra borettslaget.

6-2 *Kattehold*
(1) Hannkatter i borettslaget skal være kastrert. Hunnkatter i borettslaget skal være sterilisert eller bruke p-piller.

(2) Katter skal ha et merket bånd rundt halsen eller være øremerket.

6-3 *Hundehold*
(1) I borettslaget er det båndtvang for hunder hele året. På utendørs areal som andelseier disponerer, kan hunder gå løs med tilsyn. Lekeplassene skal ikke brukes som lufteområder for hunder.

(2) Hunder skal ha et merket bånd rundt halsen eller være merket på annen måte.

(3) På borettslagets område er det forbudt å ta med seg hunder som betegnes som "kamphunder". Det samme gjelder hunder, hvor det kan være tvil om rasen er av typen "kamphund".

KAPITTEL 7 – PARKERING OG BRUK AV MOTORKJØRETØY OG TILHENGERE MV

7-1 *Parkering*
(1) Det er forbudt å parkere motorkjøretøy og tilhengere mv på borettslagets område utover det som følger av denne bestemmelse.

(2) På utendørs areal som andelseier disponerer, er det lov å parkere motorkjøretøy med to hjul.

(3) Beboere som eier eller disponerer motorkjøretøy har, i den utstrekning det er ledige parkeringsplasser, rett til å leie parkeringsplass mot å betale en månedlig leie som fastsettes av styret. Beboere som ønsker å leie parkeringsplass, melder sin interesse til styret. På parkeringsplassene er det bare lov å parkere registrerte motorkjøretøy, med mindre borettslaget etter søknad har gitt tillatelse til annet. Dersom det ikke er parkeringsplasser til alle som ønsker å leie plass, skal parkeringsplasser som blir ledige, tildeles etter venteliste. Så lenge det ikke er parkeringsplasser til alle som ønsker å leie plass, kan beboere fra en og samme husstand ikke leie mer enn én parkeringsplass. Når det er ledige parkeringsplasser, kan styret tillate midlertidig utleie av mer enn én parkeringsplass til beboere fra en og samme boenhet. Det er ikke lov å fremleie en parkeringsplass. Styret fastsetter nærmere regler for leie av parkeringsplass. Ved brudd på reglene kan styret si opp leieforholdet.

(4) Gjesteparkering kan bare finne sted på parkeringsplasser som er spesielt avsatt til dette. Styret fastsetter nærmere regler for hvor lenge gjester kan parkere på gjesteparkeringen. Dette skal fremgå av skilting ved gjesteparkeringen. Det er ikke tillatt å parkere lastebiler, campingvogner, bobiler, tilhengere og lignende, samt ikke-registrerte kjøretøy på gjesteparkeringen, med mindre borettslaget etter søknad har gitt tillatelse til kortvarig parkering. Det er ikke tillatt for beboere å parkere på gjesteparkeringen, med mindre

borettslaget etter søknad har gitt tillatelse til kortvarig parkering. Styret kan bestemme at enkelte gjesteparkeringsplasser reserveres kjøretøy med parkeringstillatelse for forflytningshemmede.

(5) På borettslagets gangveier er det tillatt å parkere kjøretøy for normal av- og pålasting. Offentlig hjemmetjeneste og håndverkere mv som utfører arbeid og er legitimert, kan parkere sine firmakjøretøy på egnede plasser, hvor de ikke er til hinder for annen trafikk.

(6) Ved ulovlig parkering på borettslagets område kan styret forordne ileggelse av kontrollavgift og/eller borttauing for eier/brukers regning.

7-2 *Kjøring på borettslagets område*
(1) All kjøring på borettslagets område skal skje i gangfart. Kjøring på borettslagets gangveier skal bare skje ved spesielle behov.

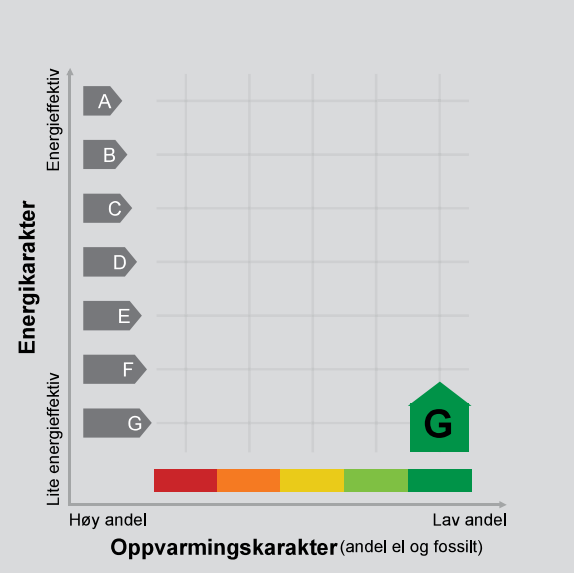
7-3 *Vasking, vedlikehold og reparasjon mv*
(1) Vasking, reparasjoner og øvrig vedlikehold av motorkjøretøy er forbudt på borettslagets område. Skifting av dekk er bare tillatt under forutsetning av at sikkerheten er ivaretatt og det ikke er til hinder for øvrig ferdsel.

7-4 *Elektrisk lading av kjøretøy*
(1) Elektrisk lading av kjøretøy må ikke skje uten samtykke fra styret. Et samtykke gjelder bare så langt det etter styrets vurdering er teknisk forsvarlig med lading uten at det går utover den generelle fungeringen i borettslagets elektriske anlegg. Ved samtykke skal styret fastsette et fast eller variabelt tilleggsvederlag.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Asperudlia 80
Postnummer	1258
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	189
Bruksnummer	293
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80868286
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-112090
Dato	29.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

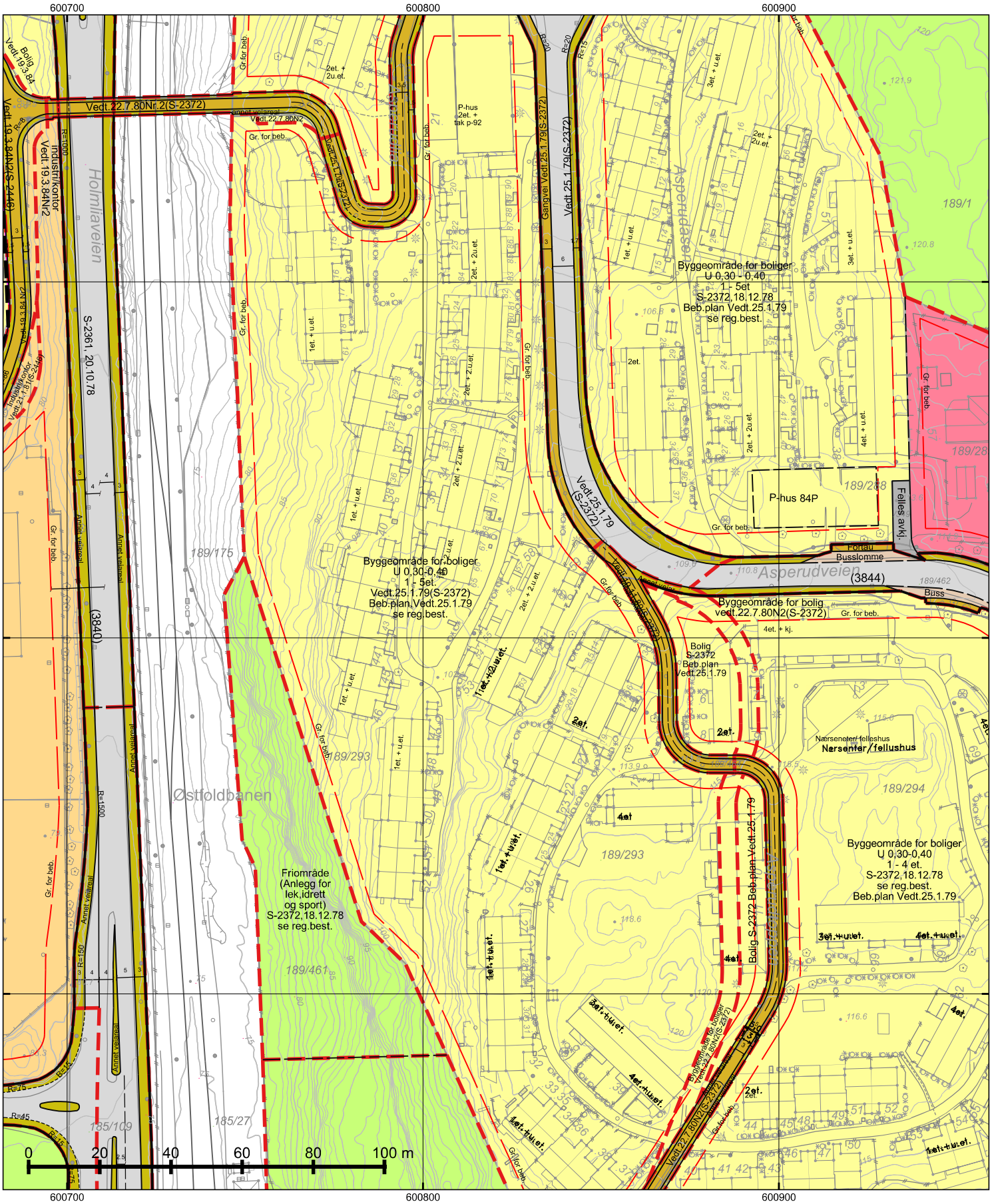
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141546/ 86510245
Deres ref.:
Adresse: ASPERUDLIA 80
Kommentar:
Gnr/Bnr: 189/293

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

Se tegnforklaring på eget ark

LIKNINGSVERDI

Skatteetaten

Dato
22.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AURORA LØFBLAD
Niels Henrik Abels vei 15 H0101
0851 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 950 010 398 Andelsnr 102

Eiendommens adresse:

Asperudlia 80, 1258 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 796 650
Som sekundærbolig:	kr 3 186 600

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

FERDIGATTESTER

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 OSLO 5 ☎ 11 50 60

SO/ISH

KOPI

Oslo, den 03.01.1983

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 189, bnr. 293 hus 11, Ampervalla 24-27+75-82, Oslo 12

Journalnr.
80/1285

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
22.12.1982

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Storgata 49, Oslo 1

Byggemelder
Asplan Prosjekt A/S, Storgata 49, Oslo 1

Ansvarshavende
Siv.ing. Johan Kr. Bø, Ole Deviksvei 14, Oslo 6

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

.....

Overingeniør
Svein Oddby

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har vært

c15. ANDVORD. 4000.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy allé 5
0257 OSLO
erik.ottesen@togark.no

Dato: 20082010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200907159-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Marianne Ekerold Netland	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ASPERUDLIA 24 - 27 OG 75 - 82	Eiendom:	189/293
Tiltakshaver:	Asperud Borettslag	Adresse:	Postboks 4764 Sofienberg, 0506 OSLO
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor AS	Adresse:	Bygdøy allé 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - ASPERUDLIA 24 - 27 OG 75 - 82

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Marianne Ekerold Netland - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:
Asperud Borettslag, Postboks 4764 Sofienberg, 0506 OSLO, asperud.brl@multinett.no

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Infinita (WM)

Oppdragsnr.
174250045

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hege Handberg	Tove Prytz Handberg Sitt Bo

Gateadresse
Asperudlia 80

Poststed	Postnr
Oslo	1258

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Tove Prytz Handberg

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 174250045

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 174250045

E-Signing validated

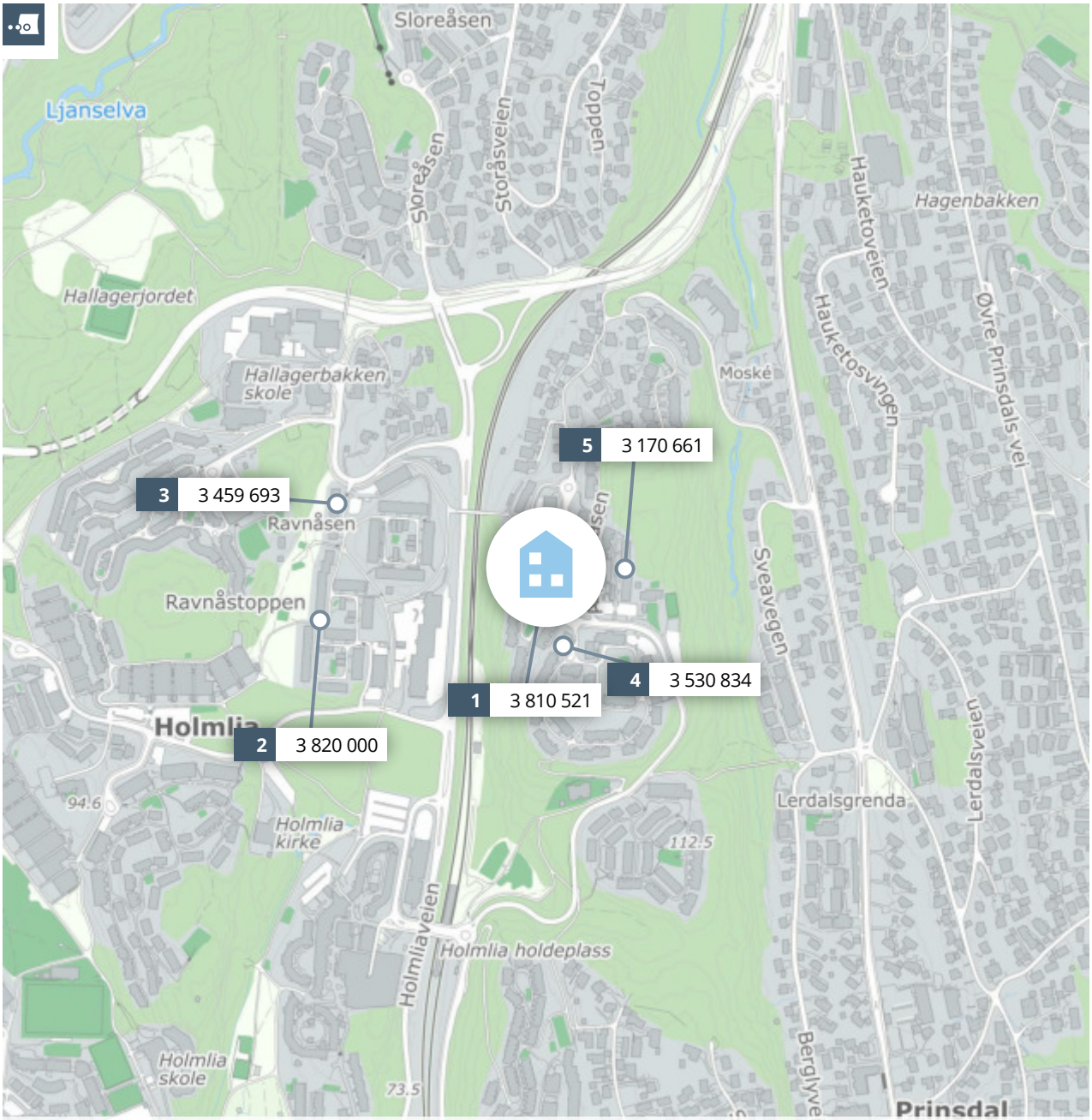
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Handberg	cbf2b89343ef78d71fee031d82971196c63857fe	28.04.2025 13:16:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Handberg	cbf2b89343ef78d71fee031d82971196c63857fe	28.04.2025 14:02:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 174250045

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ASPERUDLIA 80

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Infinita den 02.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Bent W. Johansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Asperudlia 80, 1258 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1982

GNR 189 BNR 293 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ASPERUD

Verdivurdert til

3 250 000

222 900	3 472 900	58 863
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	59 m²	6 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						1982

Fellesutgifter	4 636
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2

Balkong

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Asperudlia 77 59 m² 1982 1. etg 1 sov	23.09.2024	3 600 000	**3 600 000**	210 521	3 810 521	**64 585**
2 Ravnåsveien 17 A 52 m² 1982 2. etg 2 sov	11.09.2024	3 700 000	**3 600 000**	220 000	3 820 000	**73 462**
3 Hallagerbakken 8 G 52 m² 1982 - etg 1 sov	27.08.2024	3 200 000	**3 240 000**	219 693	3 459 693	**66 533**
4 Asperudtoppen 16 59 m² 1981 2. etg 1 sov	02.07.2024	3 300 000	**3 300 000**	230 834	3 530 834	**59 845**
5 Asperudåsen 39 39 m² 1981 1. etg 1 sov	25.09.2024	3 150 000	**3 000 000**	170 661	3 170 661	**81 299**

Velkommen til Asperudlia 80 - lys og velholdt 2-roms med vestvendt balkong og praktisk planløsning!

Leiligheten ligger i en rolig del av borettslaget og har en gjennomtenkt planløsning med god romutnyttelse. Her bor du luftig til med utsyn fra en vestvendt balkong på ca. 8 m². Her har du utsikt til Oslofjorden!

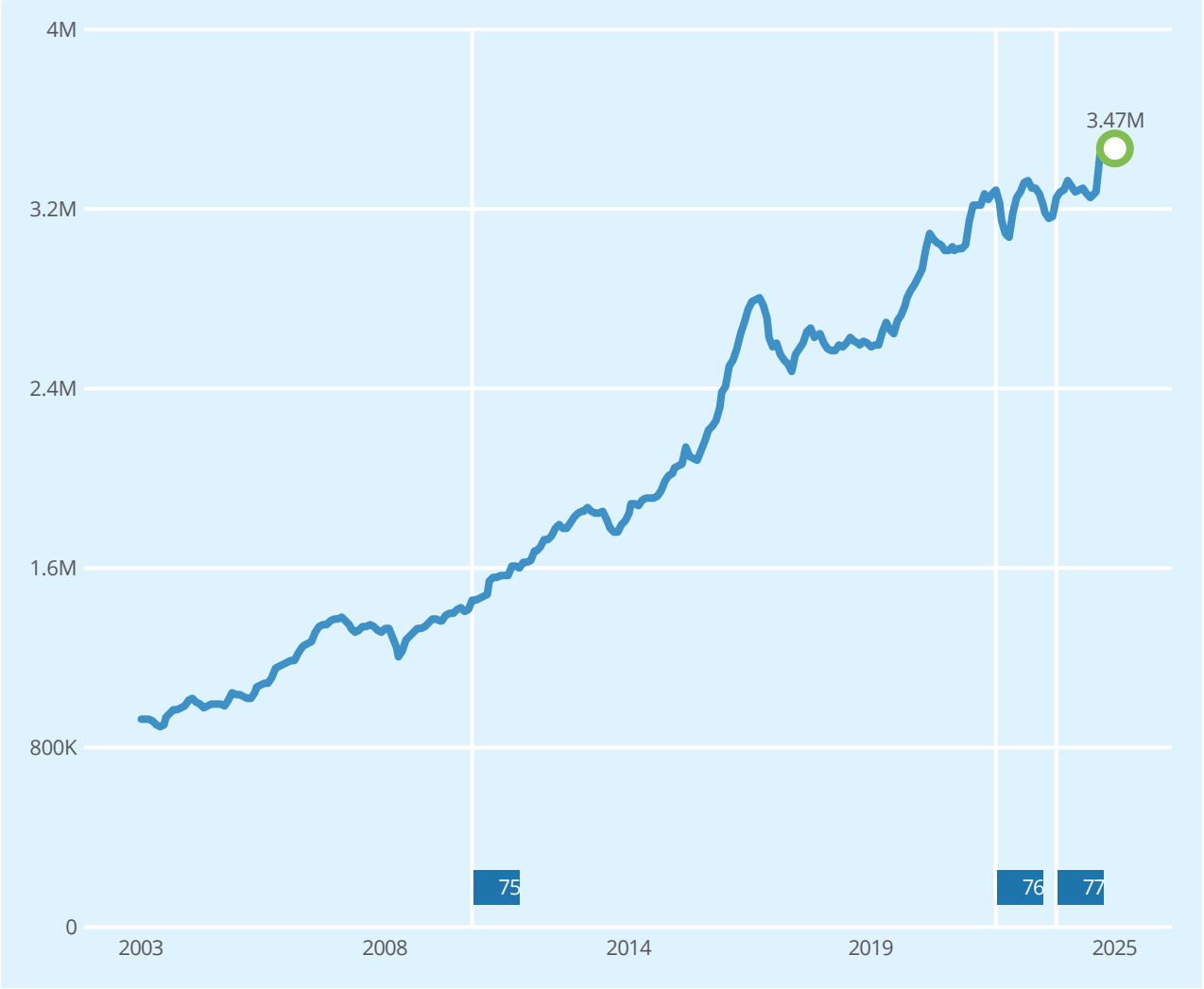
Her får du en bolig med fjernvarme inkludert i felleskostnadene, godt kollektiv- og servicetilbud.

Boligen har en romslig stue med store vindusflater som gir godt med lys, og gjennomgående laminatgulv. Kjøkkenet er funksjonelt innredet med god skapplass og plass til spisebord. Soverommet har rikelig med garderobeplass og badet er utstyrt med badekar, servant og opplegg for vaskemaskin. Boligen har innvendig bod og utvendig sportsbod som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Velkommen!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Garasje, anneks
5 Blokk
6 Blokk
7 Rekkehus

+70 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i ASPERUD grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

5.2M
4 977 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
48
dager

Leiligheter solgt i ASPERUD grunnkrets siste 9 mnd

17
leiligheter solgt

4 213 000 Salgspris i snitt
4 168 000 Prisantydning i snitt
4.1M

Solgt i snitt i løpet av
38
dager

for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

58 863 Asperudlia 80 Totalpris 3 472 900
57 550 ASPERUD grunnkrets i snitt siste 9 mnd
55 495 Søndre Nordstrand bydel i snitt siste 9 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Asperudlia 80
Andelsnr. 102 Orgnr. 950010398 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
174-25-0045

Meglerforetak: Infinita Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Bent W. Johansen

Telefon / Mobil: 22 76 24 44 / 97 77 17 28

E-post: bent.johansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater