PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

OLAVES HVERVENS VEI 16

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Grunnbok

Servitutter

Formuesverdi

Megleropplysninger

Generalforsamling / årsmøte

Vedtekter

Husordensregler

Reguleringskart med bestemmelser

Ferdigattest

Byggetegning

Energimerking

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Olaves Hvervens vei 16 , 1266 OSLO
OSLO kommune
gnr. 189, bnr. 419, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 09.03.2026 **Rapportdato:** 19.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4416 **Eiendomsverdi ref nr:** AC8543

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i boligblokk oppført i 1999. Datidens byggeforskrift ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 2.etg og består av entré, bad/wc, bod, 3 soverom, kjøkken og stue med utgang til vestvendt balkong på ca. 8 m². I tillegg disponerer leiligheten 1 kjellerbod på ca. 4,7 m².

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2010: Satt inn kjøkkeninnredning fra Ski Bygg (ca. årstall)
2019: Kontroll av elektriske anlegget (utført av Hafslund Nett - sak avsluttet, saksnr. 507972)
2019: Utbedret avvik etter el-tilsyn (utført av Lysglimt AS, det foreligger faktura)
2021: Montert dusjvegger og byttet 2 stk. fliser (utført av Rørlegger Sentralen, det foreligger faktura)
2023: Ny kjøkkenkran, samt koblinger til vaskemaskin (utført av Rørleggertjenesten AS, det foreligger faktura)
Annet, ukjent årstall: Sikringsskapet er oppgradert med jordfeilautomater i senere tid.

Selveierleilighet - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk over 3 etasjer, loft og kjeller oppført 1999. Bygningen er fundamentert med betongfundamenter til faste masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk-/betong og utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Fasader er pusset/malt og kledd med trepanel. Saltak takkonstruksjon tekket med takstein. Taket ble ikke besiktiget. Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål. Det er montert snøfangere. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med belegg, stålrekkverk og malt overflater. Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår (1999). Hvit glatt brann- og lydklassifsert entrédør med sikkerhsetslås (Swedoor, B30/35db). Malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra byggeår (1999). Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 8 m². Balkonggulvet er belagt med terrassebord i tre og balkongteppe. Levegger og rekkverk i malt treverk, delvis takoverbygget. Takoverbygget har påmontert drypplater av blikk. Det er montert solmarkise og utelampe.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Gulvbelegg i entré, bod og i alle tre soverommene. Parkettgulv i kjøkken og stue. Vegger: Hovedsakelig malte plater og malt puss/betong (slette flater). Himling: Malte betongelementer i alle rom med unntak av våtrom. Hvite glatte innerdører (lettdører) fra byggeåret. Skyvedør til kjøkkenet. Malte karmer og dørgerikter. Garderobeskap med laminerte fronter i soverom 1 og 2. Garderobeskap med laminerte fronter og speildører i soverom 3.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc er fra byggeåret. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater. Gulvmontert toalett. Servantinnredning og overskap med hvite profilerte fronter, laminert benkeplate, nedfelt servant, ettgreps servantarmatur, speil og lysarmatur. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Skjulte vannrør (rør-i-rør) og avløpsrør i plast fra byggeår. I 2021 ble det montert dusjvegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Ski Bygg med glatte laminerte fronter i imitert tre og laminerte benkeplater. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Nedfelt rennebelsag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk. Synlige vann- og avløpsrør i plast. Kjøkkeninnredningen er fra ca. 2010 ifølge eier. I 2023 ble det byttet kjøkkenkran.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten er tilknyttet fellesanlegg/sentralvarmeanlegg. Oppvarming med radiatorer, og elektriske varmekabler på bad/wc. Vannrør i plast av typen rør-i-rør fra byggeåret. Vannrørene er tilkoblet samlestokk lokalisert i inspeksjonsluke i innvendig bod. Stoppekraner er lokalisert i inspeksjonsluken. Synlige avløpsrør er av pvc/plast. Hovedstrekk er i soil-/støpejern. Tilgang til stakepunkt via inspeksjonsluke i innvendig bod. Mekanisk avtrekk med naturlig friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger. TV- og internett tilknytning. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. 230V systemspenning. Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra byggeår, med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, digital strømmåler og 5 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

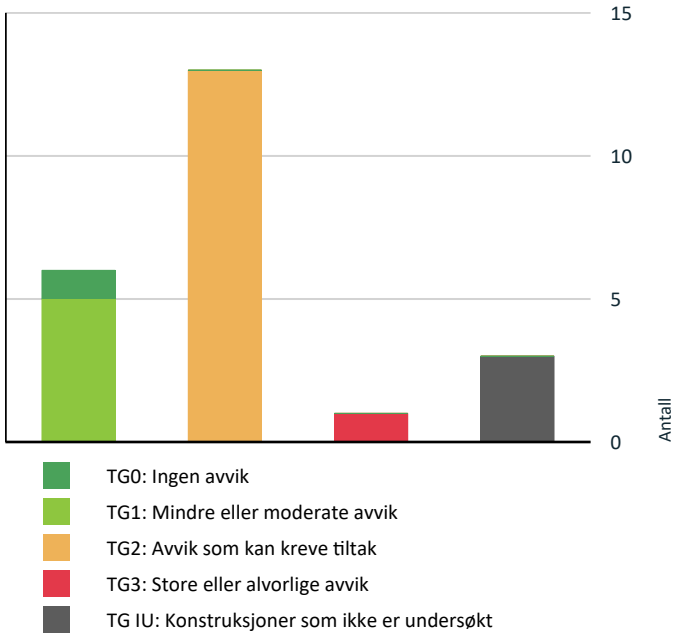
Selveierleilighet

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

Det foreligger byggetegning datert 15.07.1997. Opprinnelig byggemeldt bibliotek er i dag soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

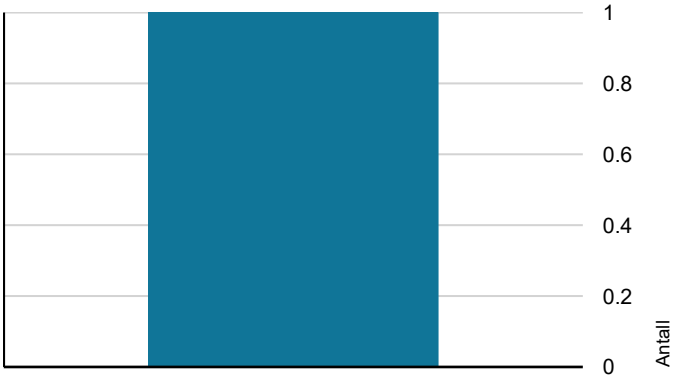
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1999

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår (1999). Enkelte vinduer er vanskelig å tidfeste grunnet svak/utydelig merking i karm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det er stedvis synlig slitasje som følge av alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Ved befaring ble det ikke observert punkterte vinduer, men på grunn av vinduenes alder er det økt risiko for punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år. Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Dører - Balkongdør

Beskrivelse

Malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra byggeår (1999).

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det er stedvis synlig slitasje som følge av alder. Det må forventes høyere varmetap fra balkongdøren sammenlignet med en balkongdør av nyere dato. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år. Normalt intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hvit glatt brann- og lydklassifsert entrédør med sikkerhsetslås (Swedoor, B30/35db). Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 8 m². Balkonggulvet er belagt med terrassebord i tre og balkongteppe. Levegger og rekkverk i malt treverk, delvis takoverbygget. Takoverbygget har påmontert drypplater av blikk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,92 m. Det er montert solmarkise og utelampe.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassegulvet under balkongtepper er slitt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Gulvbelegg i entré, bod og i alle tre soverommene. Parkettgulv i kjøkken og stue.

Vegger: Hovedsakelig malte plater og malt puss/betong (slette flater).

Himling: Malte betongelementer i alle rom med unntak av våtrom.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Synlig bruksslitasje/bruksmerker på gulv og overflater i alle rom. Parkettgulv i stue har glipper mellom parkettbordene. Det er fukt-/svelleskade på parkettgulv i stue foran balkongdøren, samt i kjøkken foran kjøleskapet.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport



Fukt-/svelleskade på parkettgulv i stue foran balkongdøren



Fukt-/svelleskade på parkettgulv i kjøkken foran kjøleskapet

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter.

Vurdering av avvik:

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

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 16 mm. På tilfeldige steder i det største soverommet ble det målt høydeforskjell på ca. 12 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite glatte innerdører (lettdører) fra byggeåret. Skyvedør til kjøkkenet. Malte karmer og dørgerikter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlige bruksmerker på dørblader, karmer/listverk og terskler.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap med laminerte fronter i soverom 1 og 2. Garderobeskap med laminerte fronter og speildører i soverom 3.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc er fra byggeåret.

2.ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist andre avvik:

Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Stedvis synlig slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist andre avvik:

Det ble målt ca. 19 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. I forskriften er det krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være min. 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv v/terskel, 1:50 min. 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100 (fallet må være jevnt fordelt i rommet). Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt.

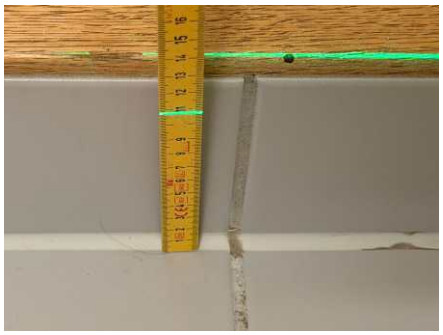
Det er påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Stedvis synlig slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger som følge av alder. Det er byttet 2 stk fliser i dusjsone (ulik type flis).

Konsekvens/tiltak

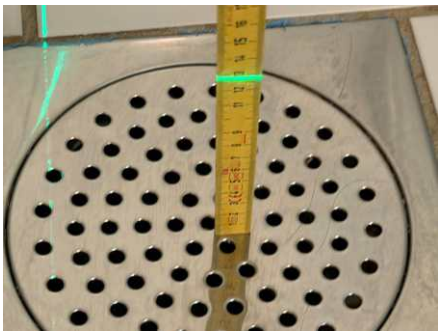
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.



Fallforhold - ca. 106 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 125 mm topp slukrist

2.ETASJE > BAD/WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Ukjent type membran. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig

å kontrollere uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluket har synlig skade. Nærmere undersøkelser og evt. utskiftning/utbedring av skade må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Det bør påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav til tett våtsone. Det anbefales alltid bruk av lukket dusjkabinett for å minimere direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Plastsluk med klemring og slukkopp/vannlås



Sluket uten slukkopp/vannlås - viser skade på selve sluket. Merket med rød pil.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvmontert toalett. Servantinnredning og overskap med hvite profilerte fronter, laminert benkeplate, nedfelt servant, ettgreps servantarmatur, speil og lysarmatur. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Skjulte vannrør (rør-i-rør) og avløpsrør i plast fra byggeår. I 2021 ble det montert dusjvegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dusjbatteriet er montert lavt, trolig grunnet tidligere bruk av badekar. Det er stedvis bruksslitasje på innredning og sanitærutstyr som følge av alder. Synlig overflatesår i vasken.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

2.ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da undertegnede vurderer dette som unødvendig. Tilstøtende bod har inspeksjonsluke i vegg hvor stålstendere og gipsplate i bakkant av badet. Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Registreringen gjelder kun det undersøkte området via inspeksjonsluke, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Tilstandsgraden TG0 er gitt, da observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger



Inspeksjonsluke i tilstøtende bod

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Ski Bygg med glatte laminerte fronter i imitert tre og laminerte benkeplater. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Nedfelt rennebelsag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk. Synlige vann- og avløpsrør i plast. Kjøkkeninnredningen er fra ca. 2010 ifølge eier. I 2023 ble det byttet kjøkkenkran.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist andre avvik:

Innredningen fremstår som funksjonell, men har stedvis noe bruksslitasje som følge av alder. Enkelte fronter og benkeplater har lokale bruksmerker og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. Gulvet må påregnes utskiftning.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i plast av typen rør-i-rør fra byggeåret. Vannrørene er tilkoblet samlestokk lokalisert i inspeksjonsluke i innvendig bod. Stoppekraner er lokalisert i inspeksjonsluken. Normal forventet levetid på Pex rør i rør er 25-50 år. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Inspeksjonsluke med samlestokk vannrør og stoppekraner



Inspeksjonsluke til vannrør

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Inspeksjonsluke med tilgang til stakepunkt i bod

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

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

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

TV- og internett tilknytning. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

230V systemspenning. Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra byggeår, med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, digital strømmåler og 5 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1999

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

Tilstandsrapport

3. **Ukjent**

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

2019: Kontroll av elektriske anlegget (utført av Hafslund Nett - sak avsluttet, saksnr. 507972)
2019: Utbedret avvik etter el-tilsyn (utført av Lysglimt AS, det foreligger faktura)
Sikringsskapet er oppgradert med jordfeilautomater i senere tid. Ukjent utførelse, det foreligger ingen dokumentasjon.

Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Sikringsskap



Kursoversikt

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Balkong: Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,92 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

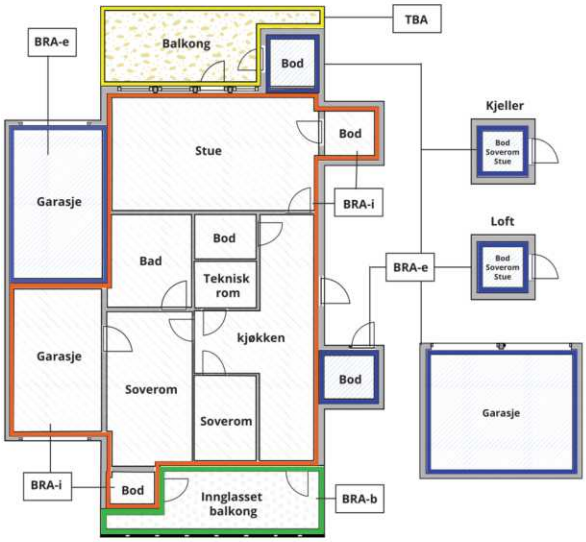
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2.Etasje	92			92	8	2	94
Kjeller		5		5			5
SUM	**92**	**5**			**8**	**2**	**99**
SUM BRA	**97**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, bad/wc, bod, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

2.Etasje: Entré, bad/wc, bod, 3 soverom, kjøkken og stue med utgang til vestvendt balkong på ca. 8 m² (TBA).

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 4,7 m² (BRA-e).

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 15.07.1997. Opprinnelig byggemeldt bibliotek er i dag soverom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	89	3

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Liv Wenche Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	189	419		18	3391.8 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Olaves Hvervens vei 16

Hjemmelshaver
Liv Wenche Johansen

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Boligsameiet Asphøitoppen	93 / 2936	OBOS Eiendomsforvaltning AS	986397647

Felles formue
Kr. 30 354 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 3.391,8 m² opparbeidet med gressplen- og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, sittegrupper og lekeareal, samt asfalterte adkomst, internveier og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør kr. 6.186,- pr.mnd. (inkl. bla. bredbånd, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring m.m).

Bod/fellesareal: Boligen disponerer 1 kjellerbod på ca. 4,7 m² (nr. D 21).

Parkering: Det medfølger 1 garasjeplass i felles garasjeanlegg (nr. 13). Det er lagt opp til å installere ladeboks på parkeringsplass i garasje. Ellers gjesteparkering på sameiets fellesområde og parkering etter områdets bestemmelser.

Bebyggelsen

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	78265430			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	09.03.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Megler	18.03.2026	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Norges Eiendommer	18.03.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Eier	09.03.2026	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Egenerklæring	18.03.2026	Egenerklæring er fremvist	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	
2	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/AC8543

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38260109

Selger 1 navn
Liv Wenche Johansen

Gateadresse
Olaves Hvervens vei 16

Poststed	Postnr
OSLO	1266

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2000

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 26

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 7947626

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260109

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert dusjvegger Byttet 2 ødelagte fliser
Arbeid utført av	Rørlegger Sentralen / Flemming Kristiansen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært vannlekkasje i garasjeanlegget som er utbedret. I ca 2018.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontroll av det elektriske anlegget i februar 2019 av Hafslund Nett.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er lagt opp til å installere ladeboks på parkeringsplass i garasje.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260109

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utbedret takstein i regi av sameiet
Arbeid utført av	N/A

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det var skjeggkre i en annen leilighet. Ble foretatt kontroll av alle leiligheter, ikke påvist noe i denne leiligheten.

Document reference: 38260109

Tilleggskommentar

Det er montert ny kjøkkenkran og nye koblinger til vaskemaskin, utført januar 2023 av Rørleggertjenesten.

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: 38260109

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Liv Wenche Johansen	1cc04c2ebebfd60c24325 d9f9a31bef650f16b01	17.03.2026 09:26:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38260109

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 189 Bnr.: 419 Fnr.: Snr.: 18

Adresse(r):

Gateadresse:	Olaves Hvervens vei 16
Gatenr:	15350
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1266 OSLO
Bydel:	15 SØNDRE NORDSTRAND

Registreringsenhet:

Statens Kartverk	Oppdatert per:02.03.2026 kl. 11.02

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/212650-1/200 11.03.2016	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Uskifte JOHANSEN LIV WENCHE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2013/41299-1/200 16.01.2013

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

2000/77812-9/105 22.12.2000	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Vann- og avløpsverket Med flere bestemmelser Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 189 BNR: 419

GRUNNDATA

2001/10632-1/105 23.02.2001	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 18 Formål: Bolig Sameiebrøk: 93/2936 Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter. Gjelder seksjon nr. 2 - 11

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2000/77812-2/105 22.12.2000	BEST. OM ADKOMSTRETT Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 189 BNR: 35 Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 189 BNR: 419
2000/77812-3/105 22.12.2000	ERKLÆRING/AVTALE Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 189 BNR: 420 Like rettigheter og plikter til fellesarealet Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 189 BNR: 419

TINGLYST
DAGBOKNR.: 10632
22 FEB 2000
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

SKJØTE

RETURADRESSE:
Advokatfirmaet Strandenæs
Drammensveien 20A
0255 Oslo

1. EIENDOMMEN(E)

KOMMUNENR.	KOMMUNENAVN	GNR.	BNR.	FESTENR.	SEKSJONSNR.	IDEELL ANDEL
0301	Oslo	158	647			

OVERDRAGELSEN GJELDER BYGG PÅ FESTET GRUNN:	X NEI ☐ JA	OVERDRAGELSEN OMFATTER TRANSPORT AV FESTERETTEN:	☐ NEI ☐ JA
GODKJENNING FRA BORTFESTEREN ER IKKE NØDVENDIG I HENHOLD TIL TOMTEFESTE-LOVEN § 32 FØRSTE LEDD NR. 5 ELLER AVTALE:	☐ NEI ☐ JA	BORTFESTER HAR GODKJENT OVERDRAGELSEN OG UNDERSKREVET I FELT FOR UNDERSKRIFTER OG BEKREFTELSER:	☐ NEI ☐ JA

BESKAFFENHET: X 1. BEBYGD ☐ 2. UBEBYGD

BRUK AV GRUNN:	BOLIGEIENDOM	FRITIDSEIENDOM	FORRETNING/KONTOR	INDUSTRI	LANDBRUK	OFFENTLIG VEI	ANNET
	X B	☐ F	☐ V	☐ I	☐ L	☐ K	☐ A

TYPE BOLIG:	FRITTLIGGENDE ENEBOLIG	TOMANNSBOLIG	REKKEHUS/KJEDE	BLOKKLEILIGHET	ANNET
	X FB	☐ TB	☐ RK	☐ BL	☐ AN

2. KJØPESUM

KR. 1.350.000

UTLYST TIL SALG PÅ DET FRIE MARKED: ☐ JA ☐ NEI

OMSETNINGS-TYPE:	FRITT SALG	GAVE (HELT ELLER DELVIS)	EKSPROPRIASJON	TVANGSAUKSJON	SKIFTEOPPGJØR	ANNET
	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5	X 6

3. SALGSVERDI /AVGIFTSGRUNNLAG

Kr 1.350.000,-

4. OVERDRAS FRA

FØDSELS/ ORGANISASJONSNR.	NAVN	IDEELL ANDEL
190612[redacted]	Erling Kåre Olavesen	50%
211112[redacted]	Inga Olavesen	50%

5. TIL

FØDSELS/ ORGANISASJONSNR.	NAVN	FAST BOSATT I NORGE	IDEELL ANDEL
041250[redacted]	Inger Johanne Hagen	X JA ☐ NEI	100%
		☐ JA ☐ NEI	
		☐ JA ☐ NEI	
		☐ JA ☐ NEI	

6. SÆRSKILTE AVTALER (BESTEMMELSER SOM SKAL TINGLYSES)

Overdrager har 4-årig full og uinnskrenket bruksrett som løper fra 01.01.2000.

Doknr: 10632 Tinglyst: 22.02.2000 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	
30/12-99		I. Olavesen Inger Johanne Hagen

SIDE 1 AV 3
SKJØTE

Akelius Dokument 1999.2
0016-1

(BESTEMMELSER SOM IKKE SKAL TINGLYSES)

Forskudd på arv.

7. KJØPERS/ERVERVERS ERKLÆRING VED OVERDRAGELSE AV BOLIGSEKSJON

KJØPER / ERVERVER ERKLÆRER MED DETTE AT ERVERVET IKKE ER I STRID MED §22 TREDJE LEDD I EIERSEKSJONSLOVEN. I BESTEMMELSEN ER DET BESTEMT AT INGEN KAN ERVERVE MER ENN TO SEKSJONER I SAMEIET (DETTE GJELDER IKKE VISSE OFFENTLIGE ETATER / ARBEIDSGIVERE).

DATO, STED

KJØPERS/ERVERVERS UNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER

8. ERKLÆRING OM UTSTEDERS SIVILSTAND M.V.

1. ER UTSTEDEREN/UTSTEDERNE GIFT ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E)?	X JA	NEI	HVIS JA MÅ OGSÅ SPØRSMÅL 2 BESVARES.
2. ER UTSTEDEREN/UTSTEDERNE GIFT ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E) MED HVERANDRE OG BEGGE UNDERSKRIVER SOM UTSTEDER?	X JA	NEI	HVIS NEI MÅ OGSÅ SPØRSMÅL 3 BESVARES.
3. GJELDER OVERDRAGELSEN BOLIG SOM UTSTEDER(NE) OG DENNES (DERES) EKTEFELLE(R) ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E) BRUKER SOM FELLES BOLIG?	JA	NEI	HVIS JA MÅ EKTEFELLEN(E) /REGISTRERT(E) PARTNER(E) SAMTYKKE I OVERDRAGELSEN.

UNDERSKRIFTER OG BEKREFTELSER

DATO, STED
Oslo, 30.12.99

UTSTEDERS UNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER
Inga Olavesen	Erling Kåre Olavesen Inga Olavesen

JEG / VI BEKREFTER AT UTSTEDER(NE) ER OVER 18 ÅR, OG HAR UNDERSKREVET ELLER VEDKJENT SEG SIN UNDERSKRIFT PÅ DETTE DOKUMENT I MITT / VÅRT NÆRVÆR. JEG / VI ER MYNDIG(E) OG BOSATT I NORGE.

1. VITNEUNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER
ADVOKATFIRMAET MNA STRANDENÆS	
ADRESSE ADV. HARALD F. STRANDENÆS	Drammensvn 20 a 0255 Oslo
2. VITNEUNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER
ADRESSE	

SOM UTSTEDERS EKTEFELLE ELLER REGISTRERTE PARTNER SAMTYKKER JEG I OVERDRAGELSEN

EKTEFELLENS / REGISTRERT PARTNERS UNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER

JEG / VI BEKREFTER AT EKTEFELLEN(E) ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E) ER OVER 18 ÅR, OG HAR UNDERSKREVET ELLER VEDKJENT SEG SIN UNDERSKRIFT PÅ DETTE DOKUMENT I MITT / VÅRT NÆRVÆR. JEG / VI ER MYNDIG(E) OG BOSATT I NORGE.

1. VITNEUNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER
ADRESSE	
2. VITNEUNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER
ADRESSE	

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	
30/12-99	E. Olavesen Inga Johanne Olsen	SIDE 2 AV 3 SKJØTE

SOM BORTFESTER SAMTYKKER JEG I TRANSPORT AV FESTERETTEN

DATO, STED	
BORTFESTERS UNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER

TINGLYST
DAGBOKNR.:
22 FEB 2000
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVERE[illegible]

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	
30/12-99		J. Olavsen Inga Johanne Aagen

SIDE 3 AV 3
SKJØTE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

TINGLYST
DAGBOKNR.: 77812
22 DES 2000
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETET

Saksnr.:199911479

Doknr: 77812 Tinglyst: 22.12.2000 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 189/34, 35, 191, 299, 397, 402, 419 T.O.M. 437 og GNR. 489 BNR. 1.

1. FELLESAREAL - ATKOMSTVEI:
   Gnr. 189 bnr. 34, 191, 299, 397, 402, og 421 t.o.m. 437 skal ha like rettigheter og plikter til fellesarealet på gnr. 189 bnr. 35.

2. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 189 bnr. 419 skal ha bruksrett til nødvendig kjørbar atkomstvei i felles avkjørsel fra Olaves Hvervens vei over gnr. 189 bnr. 35 frem til vist gangvei.

3. FELLESAREAL -LEK M.M.:
   Gnr. 189 bnr. 402, 419, 421 t.o.m. 437 skal ha like rettigheter og plikter til fellesarealet på gnr. 189 bnr. 420.

4. FELLESAREAL - UNDERJORDISK GARASJEKJELLER:
   Gnr. 489 bnr.1 skal være til felles bruk for gnr. 189 bnr. 402, 421 t.o.m. 437.

   Gnr. 189 bnr. 402, 429 t.o.m. 437 skal ha eksklusiv bruksrett til 10 parkeringsplasser på gnr. 489 bnr. 1.

   Gnr. 189 bnr. 421 t.o.m. 428 skal ha eksklusiv bruksrett til 14 parkeringsplasser på gnr. 489 bnr. 1.

5. PARKERING:
   Gnr. 189 bnr. 421 t.o.m. 428 skal ha bruksrett til 2 parkeringsplasser på gnr. 189 bnr. 35 som vist med grå farge på kartbilaget.

6. GANGATKOMST:
   Gnr. 189 bnr. 421 t.o.m. 428 skal ha gjensidig bruksrett til gangatkomst som vist med rosa farge på vedlagte kart.

7. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 189 bnr. 402 , 421 t.o.m. 437 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av boligene.

8. VANN- OG AVLØPSANLEGG:

   Overenskomst mellom eierne av gnr. 189 bnr. 402, 437, 419 t.o.m.436:

   Undertegnede eiere har anlagt felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Olaves Hvervens vei. Ledningsanlegget er utført etter planer som er godkjent av Vann- og avløpsetaten.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

De grunneiere som får felles stikkledninger gjennom sin eiendom, forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige, likeså gis det fri adgang for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Eventuell tvist om denne overenskomsten avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønnet skal være endelig.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
189	34, 35, 191, 299, 397, 402, 419 t.o.m. 437
489	1

Sletting eller endring av pkt. 1 t.o.m. 7 kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten og pkt. 8 ikke uten samtykke fra Oslo kommune v/Vann- og avløpsetaten.

SLETTINGSBEGJÆRING:

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 189/35 OG 402

Erklæring innlevert til tinglysning den 09.02.1988 vedrørende fellesareal for gnr. 189 bnr. 35, 398, 399, 400, 401, 402, 403 og 404 kan slettes i sin helhet når ovennevnte erklæring er tinglyst.

SAMTYKKE:

Plan- og bygningsetaten - i h.h.t. fullmakt fra byutviklingskomiteen - samtykker i slettingen.

Oslo, den 20.12.00

I h.h.t. vedlagte fullmakt

Målfrid Nyrnes
avdelingsdirektør

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Underskrifter:

For eiend. 189/34: Oslo 7/11-00 Tore Fjeld 091046 [redacted]

Sted | Dato | Tore Fjeld Hjemmelshaver | Fødselsnr.

For eiend. 189/35, 419 t.o.m. 436 og 489/1: Oslo 7/11-2000 Solveig Fjeld 0908-21 [redacted]

Sted | Dato | Solveig Fjeld Hjemmelshaver | Fødselsnr.

For eiend. 189/191, 402, 437: Oslo 7/11-2000 Steinar Fjeld 020150 [redacted]

Sted | Dato | Steinar Fjeld Hjemmelshaver | Fødselsnr.

For eiend. 189/402, 437: Oslo 7/11-00 Rune Fjeld 020150 [redacted]

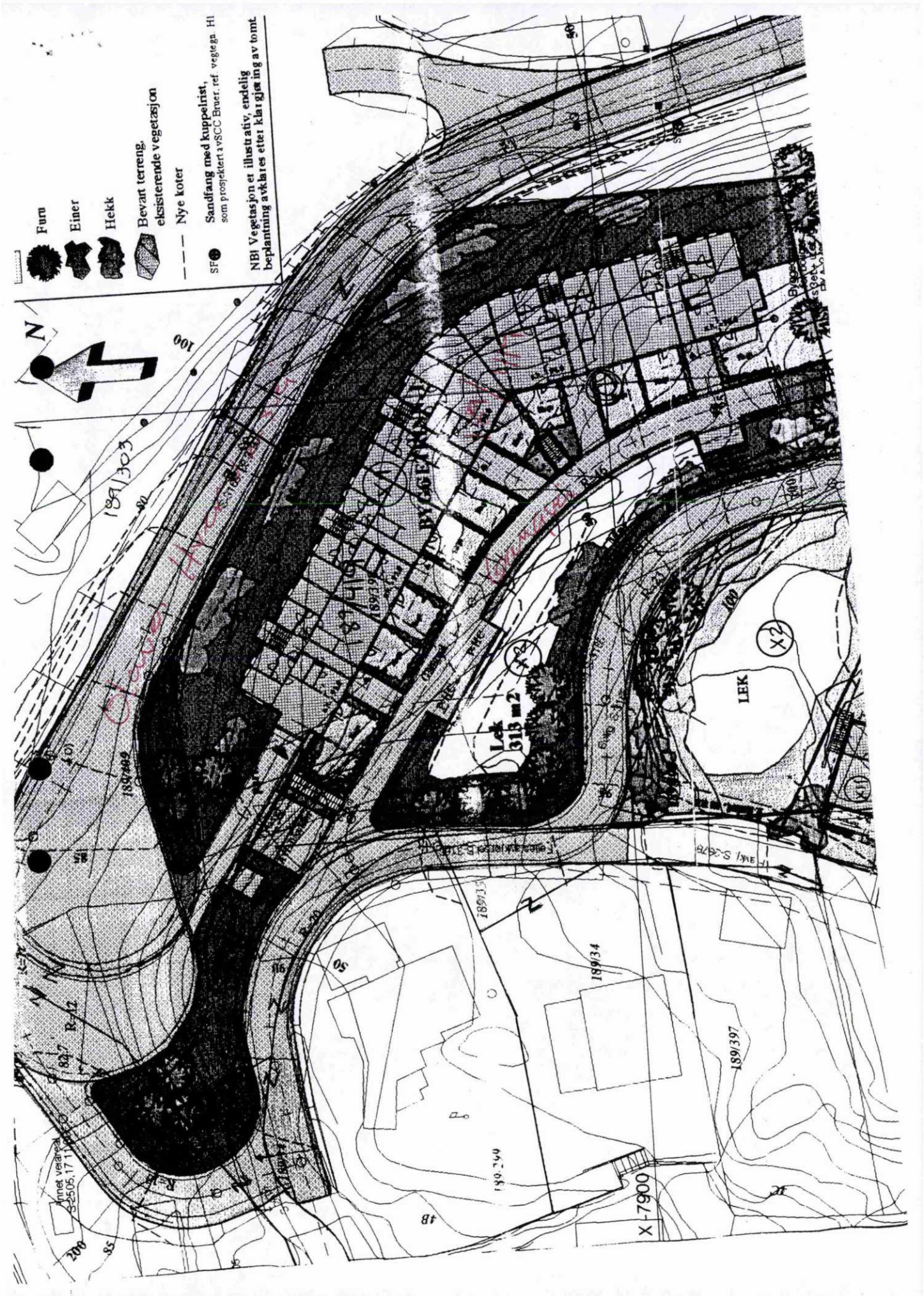
Sted | Dato | Rune Fjeld Hjemmelshaver | Fødselsnr.

For eiend. 189/299, 397: Oslo 7/11-2000 Solveig Fjeld 0908-21. [redacted]

Sted | Dato | Odd Selius Fjeld Hjemmelshaver | Fødselsnr.

MOTTATT
29 NOV. 2000
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


LEK
X2
Sti
Lek
760 m2
Lek
280 m2
Maks.U 0,25
1 - 2et+u.et
2878,1.10.86
se reg.best
Tomt for
off.bygn
(tlf sentral)
S-2456
se reg.best
20776
189/303
189/35
13
Underjordisk
fjellanlegg
for televerket
S-2505,17.11.80
Friområde
S-2505,17.11.80
27/06-00
MÅL- OG DELESEKSJONEN
Div. korreksjoner 090599 TS D
Div. korreksjoner 091298 TS C
Detaljert utearealer 150898 TS B
M 1:258, nye koter, veganlegg, vegetasjon, etc. 210498 LH A
ASPHØI, Gnr./Bnr.: 189/35, 189/398-404.
Asphøltoppen A/S
BYGGEMELDING
UTOMHUSPLAN
03.10.97
LH
1:500
ARKITEKTENE THORENFELDT A/S
9622
101
D


Furu
Einer
Hekk
Bevart terreng, eksisterende vegetasjon
Nye koter
Sandfang med kuppelrist,
NBI Vegetasjonen er illustrativ, endelig beplantning avklares etter klargjøring av tomt
LEK
189/303
189/34
189/397
X-7900

Skatteetaten

Dato
23.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HÅKON WEIBERG
Vammaveien 79 H0101
1813 ASKIM

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 189 Bnr 419 Fnr 0 Snr 18

Eiendommens adresse:

Olaves Hvervens vei 16, 1266 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 208 710
Som sekundærbolig:	kr 4 834 839

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Håkon Weiberg
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: hw@privatmegleren.no

Deres ref.: 38260109 . Vår ref.: 7697-1-18 Dato: 18.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Asphøitoppen
Organisasjonsnr:	986397647
Seksjonseier:	Johansen, Liv Wenche
Medeier:	
Leilighetsnummer:	18
Adresse:	Olaves Hvervens Vei 16, 1266 OSLO
Seksjonsnummer:	18
Gnr.	189
Bnr.	419

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 78265430.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Hvis man eier garasjeplass så må den tinglyses med ideel andel av Gnr. 189, bnr. 419, snr. 1. (Benytter man en elbillader på sin plass så må man betale et a-kontobeløp pr. mnd. som er fastsatt av styret. Kontakt styret ved spm rundt dette.)
OBOS har ikke oversikt over boder og garasjer, det henvises til vedtekter pkt.14 Kontakt styret ved spørsmål: asphoitoppen@styrerommet.no Eier har oversikt over leverandør av TV og evt. internett.
Ja

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 185,70,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bredbånd	459,00	
Felleskostnader	5 726,70	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 551,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	30 354,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Hoff pr. e-post: christoffer.hoff@obos.no eller telefon: 22 86 54 23.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Sigbjørn Einar Hanem, e-post: asphoitoppen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7697

BOLIGSAMEIET ASPHØITOPPEN

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET ASPHØITOPPEN

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

Dato for årsmøtet:

9. april 2025 kl. 18:00, Hjemme hos Liv Johansen, Olaves Hvervens vei 16, 1266 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppgradering av lekeplass
8. Videoovervåking
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET ASPHØITOPPEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christoffer Hoff fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christoffer Hoff foreslått. Som protokollvitne ble Sigbjørn Einar Hanem foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 7697 Årsregnskap for 2024.pdf
2. 7697 Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.

Sak 7

Oppgradering av lekeplass

Forslag fremmet av:
Helene Guåker

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Lekeplassen er svært slitt og trenger et miljøvennlig underlag, som ikke spres ut i naturen. Det ligger blant anna løse biter av bildekk over alt der oppe. Det viktigste er å få fjerna gummigranulat og skifte det ut med et mer miljøvennlig dekke, som f.eks. lekeplassbark. Estetisk vil det også være mer i tråd med hvordan naturen er der oppe på lekeplassen opprinnelig, med svaberg, lyng og furutrær. Forslagsstiller skriver gjerne en søknad til Sparebankstiftelsen, om støtte til oppgradering. Det skal ikke være veldig vanskelig å få støtte til denne typen saker.

Forslag til vedtak:

Styret lager et estimat over hva en slik oppgradering vil koste og tar kontakt med styret i borettslaget vi deler lekeplass med, for å finne en løsning."

Styrets innstilling
Styret kontakter styret for rekkehuset og tomannsboligene for å finne ut hvordan de stiller seg til en oppussing av lekeplassen. Dersom de ønsker å pusse opp lekeplassen, avklarer styrene arbeidsfordeling seg imellom, myndighetskrav, omfang av oppussingen og innhenter eventuelt tilbud.

Forslagsstiller utarbeider søknad til Sparebankstiftelsen om støtte til oppgradering.

Styrene beslutter eventuell gjennomføring av oppgraderingen og avtaler kostnadsdeling.

Dersom styret for rekkehuset og tomannsboligene ikke ønsker å pusse opp lekeplassen, termineres saken.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Oppgradering av lekeplass
- Mot Oppgradering av lekeplass

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret lager et estimat over hva en slik oppgradering vil koste og tar kontakt med styret i borettslaget vi deler lekeplass med, for å finne en løsning."

2. Styret kontakter styret for rekkehuset og tomannsboligene for å finne ut hvordan de stiller seg til en oppussing av lekeplassen. Dersom de ønsker å pusse opp lekeplassen, avklarer styrene arbeidsfordeling seg imellom, myndighetskrav, omfang av oppussingen og innhenter eventuelt tilbud. Forslagsstiller utarbeider ved behov søknad til Sparebankstiftelsen om støtte til oppgradering. Styrene beslutter eventuell gjennomføring av oppgraderingen og avtaler kostnadsdeling. Dersom styret for rekkehuset og tomannsboligene ikke ønsker å pusse opp lekeplassen, termineres saken.

Sak 8

Videoovervåking

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret vurderer å anskaffe videoovervåking av begge sidene av garasjeporten samt videoovervåking av søppelkassehuset. Dette for å unngå at sameiet påføres kostnader ved at garasjeporten skades og skadevolder ikke gir seg til kjenne, og for å holde orden i søppelkassehuset. Estimert investeringskostnad for 4 stk. kameraer er i størrelsesorden kr 40.000. Styret ønsker at årsmøtet diskuterer saken og beslutter om styret skal gå videre med sikte på å få installert videoovervåking

Forslag til vedtak
Årsmøtet ber styret om å fortsette arbeidet med sikte på å få installert videoovervåking av garasjeporten og søppelkassehuset.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

9.2 Valg av styret
Sameiet skal ha et styret som består av styreleder og minst 2 styremedlemmer. Det kan velges varamedlem(mer) og valgkomite. Man kan velges for inntil 2 år og kan gjenvelges.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sigbjørn Einar Hanem

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ahlam Alame
- Carole Michelle Fontaine

Styrets årsrapport

Årsmøtet avholdt 24. april 2024 valgte Ahlam Alame, Carole Michelle Fontaine og Sigbjørn Einar Hanem til å være styremedlemmer, sistnevnte som styreleder.

Konstituerende styremøte ble gjennomført 30. april 2024.

Styret har i perioden april 2024 – april 2025 gjennomført ni styremøter og ett regnskapsmøte. Alle møtene er protokollført. Seksjonseiere er ved behov blitt informert gjennom e-poster, meldinger/oppslag på Vibbo og ved oppheng på korktavler og dører.

Sameiets årsresultat i 2024 er kr. 246.383. Prisstigningen i 2024 var høyere enn myndighetenes styringsmål, og økningen i kommunale avgifter er betydelig høyere enn økningen i KPI. Styret besluttet derfor å øke innbetalingene til dekning av sameiets fellesutgifter med 5% med virkning fra 1. februar 2025.

Sameiets utgifter til lading av elbiler i garasjen faktureres gjennom en "a-konto ordning", hvor styret utarbeider faktureringsgrunnlag for OBOS som fakturerer.

Sameiet har avtaler med:

· Skandinavisk Utemiljø AS om brøyting og strøing av vegen foran blokka og vegen fram til garasjeport.

· Rene Trapper AS om renhold av oppgangene.

· Elis Norge AS om matteleie.

· Sameiet hadde inntil november 2024 *Årlig Rammeavtale* og *Service- og vedlikeholds-avtale* med Rørleggersentralen AS. Styret sa i november 2024 opp disse avtalene, og inngikk *Service- og vedlikeholdsavtale* med VVS Gruppen AS.

· Sameiet hadde en gammel avtale med Multinett om leveranse av TV- og bredbåndstjenester. Den gamle avtalen hadde lav bredbåndshastighet (10 Mbps) og 35 TV-poeng. Styret inngikk i desember 2024 ny avtale med Multinett som gir bredbåndshastighet 100 Mbps og 50 TV-poeng, til en marginalt høyere kostnad enn den gamle avtalen. I tillegg gir den nye avtalen bedre bredbåndsruter og TV-boks.

Bredbåndshastigheten i den gamle avtalen var så lav at mange sameiere hadde kjøpt seg opp til høyere hastighet, til en høy kostnad. Den nye avtalen medfører at de aller fleste unngår å måtte kjøpe større hastighet og at man også kan unngå å måtte abonnere på strømmetjenester. Den nye avtalen resulterer i vesentlig bedre leveranser til lavere kostnad samlet sett for sameierne.

Sameiet har ikke avtale om leveranse av vaktmestertjenester. Styrets medlemmer, sammen med noen "ildsjeler" i sameiet, sørger for at nødvendige arbeider blir utført.

Avvik som ble opprettet av DLE (Det lokale eltilsynet) i forbindelse med kontroll gjennomført 29.10.2021 av anlegget for lading av elbiler er lukket.

Etter årsmøtet i 2024 ble det stilt spørsmål om inngangsdørene tilfredsstiller gjeldene brannkrav. Styret har vært i kontakt med Brann- og redningsetaten som opplyser at de kun fører tilsyn med bygg som er registrert som særskilte objekter iht. brann og eksplosjonsvernloven § 13. Olaves Hvervens vei 10-18 er ikke et særskilte brannobjekt og Brann- og redningsetaten vil derfor ikke komme på tilsyn. Bygget ble i sin tid godkjent etter datidens krav. Nye krav har ikke tilbakevirkende kraft.

Styret har gjennomført vernerunder. Noen avvik ble funnet. Disse er lukket.

Hva gjelder HMS for øvrig har styret revidert og distribuert følgende dokumenter:

- *Informasjon om HMS*

- *Sjekkliste for egenkontroll av elektriske anlegg i leiligheten*
- *Branninstruks*

Nytt porttelefonsystem i nr. 16 ble montert 16. april 2024.

Etter innbrudd i garasjen, og forsøk på innbrudd og skade på dør inn til bodrommet, besluttet styret å anskaffe ny "innbruddsikker" inngangsdør (ved siden av garasjeporten) og ny "innbruddsikker" dør inn til bodrommet. Begge dørene ble montert i 2024.

Rene Trapper AS hadde ikke tilgang til varmt tappevann og utslagsvask. I forbindelse med avtaleinngåelsen med VVS Gruppen AS ble det montert røropplegg for kaldt- og varmt- tappevann samt utslagsvask med avløp i fjernvarmerommet. I tillegg ble avløpet fra fjernvarmerommet inne i garasjen ordnet slik at vannet fra fjernvarmerommet ikke strømmer ut på garasjegulvet.

Garasjevask AS feiet garasjen med feiebil og høytrykkspylte garasjen med varmt vann 25. oktober 2024.

Garasjelyset hadde flere defekte lysrørarmaturer, som det ikke var mulig å erstatte. Etter en samlet vurdering besluttet styret å erstatte det gamle garasjelyset med nye LED armaturer. Nytt lys i garasjen ble montert 8. januar 2025.

Garasjeporten ble reparert etter påkjørsel i 2024, hvoretter garasjeporten igjen ble påkjørt og skadet. Grunnet gammel garasjeport og meget kostbar reparasjon, besluttet styret å gå til anskaffelse av ny garasjeport. Denne ble montert 15. januar 2025.

Nytt lys i søppelkassehuset ble montert 12. mars 2025.

Vellykkede dugnader ble gjennomført 6.-8. mai og 30. september og 1. oktober 2024. Uteområdene ble ryddet betydelig opp, og til sammen 3 stk. 20 m3 ble fylt opp.

Etter dugnadene framstår området som åpnere/lysere.

Styret har gjort flere forsøk på å få avsluttet arbeidet med å rense takrenner etc. Styret vil følge opp dette i 2025.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innkreving av bredbånd og andre kostander (se note 3).

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostander til energi/fyring og revisjonshonorar.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 801 039,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BOLIGSAMEIET ASPHØITOPPEN
ORG.NR. 986 397 647, KUNDENR. 7697

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 745 794	1 426 224	1 712 000	1 800 534
Andre inntekter	3	45 686	16 167	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 791 480**	**1 442 391**	**1 712 000**	**1 800 534**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 742	-8 460	-8 460	-11 280
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-70 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-6 580	-6 146	-70 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-95 083	-90 423	-96 000	-101 000
Konsulenthonorar	7	-7 751	0	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-223 447	-267 635	-180 000	-170 000
Forsikringer		-173 454	-160 613	-179 000	-215 000
Kommunale avgifter	9	-303 175	-260 113	-303 000	-344 000
Energi/fyring	10	-428 880	-487 047	-475 000	-435 000
TV-anlegg/bredbånd		-138 120	-139 771	-145 000	-151 000
Andre driftskostnader	11	-131 622	-108 662	-137 000	-154 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 578 854**	**-1 588 870**	**-1 673 460**	**-1 678 280**
DRIFTSRESULTAT		**212 626**	**-146 479**	**38 540**	**122 254**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	33 757	29 245	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**33 757**	**29 245**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**246 383**	**-117 234**	**38 540**	**122 254**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		246 383	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-117 234		

BOLIGSAMEIET ASPHØITOPPEN
ORG.NR. 986 397 647, KUNDENR. 7697

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 904	3 752
Forskuddsbetalte kostnader		29 258	27 166
Andre kortsiktige fordringer		0	2 000
Driftskonto OBOS-banken		453 255	254 005
Sparekonto OBOS-banken		405 579	391 432
SUM OMLØPSMIDLER		**892 996**	**678 355**
SUM EIENDELER		**892 996**	**678 355**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		801 039	554 655
SUM EGENKAPITAL		**801 039**	**554 655**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 355	24 990
Leverandørgjeld		59 369	26 380
Annen kortsiktig gjeld	13	6 233	72 329
SUM KORTSIKTIG GJELD		**91 957**	**123 700**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**892 996**	**678 355**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2025 (regnskapet er digitalt signert)
Styret i Boligsameiet Asphøitoppen

Sigbjørn Einar Hanem Ahlam Ali Alameh Carole Michelle Fontaine

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 590 974
Bredbånd	108 810
Elbil lading, akonto	33 920
Bredbånd	12 090
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 745 794**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Avregning elbil	45 686
SUM ANDRE INNTEKTER	**45 686**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Annen fordel i arbeidsforhold (avgiftspliktig)	-2 000
Arbeidsgiveravgift	-8 742
SUM PERSONALKOSTNADER	**-10 742**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.
NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 580.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 296
Andre konsulenthonorarer	-1 455
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 751**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-114 865
Drift/vedlikehold VVS	-19 691
Drift/vedlikehold elektro	-10 834
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 974
Drift/vedlikehold brannsikring	-43 379
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 858
Kostnader dugnader	-9 846
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-223 447**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-195 695
Renovasjonsavgift	-107 480
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-303 175**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-62 129
Fjernvarme	-366 751
SUM ENERGI / FYRING	**-428 880**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-29 450
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 626
Renhold ved firmaer	-57 534
Snørydding	-25 312
Andre fremmede tjenester	-1 118
Trykksaker	-1 160
Andre kontorkostnader	-467
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 826
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-131 622**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	17 801
Renter bank	15 888
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	68
SUM FINANSINNTEKTER	**33 757**

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Elbil avregning fakturert i 2025	-6 233
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-6 233**

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Boligsameiet Asphøitoppen

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Asphøitoppen som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 902WP-ITXMT-RNW2S-CTH40-JYI1K-FO1HK

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 24. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 902WP-ITXMT-RNW2S-CTH40-JYI1K-FO1HK

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: EY
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-24 19:00:42 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 902WP-ITXMT-RNW2S-CTH40-JYI1K-FO1HK

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25
Selskapsnummer: 7697 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET ASPHØITOPPEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BOLIGSAMEIET ASPHØITOPPEN

Organisasjonsnummer: 986397647
Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:00, Hjemme hos Liv Johansen, Olaves Hvervens vei 16, 1266 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Christoffer Hoff fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Christoffer Hoff foreslått. Som protokollvitne ble Sigbjørn Einar Hanem foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Oppgradering av lekeplass

Fremmet av: Helene Guåker

Lekeplassen er svært slitt og trenger et miljøvennlig underlag, som ikke spres ut i naturen. Det ligger blant anna løse biter av bildekk over alt der oppe. Det viktigste er å få fjerna gummigranulat og skifte det ut med et mer miljøvennlig dekke, som f.eks. lekeplassbark. Estetisk vil det også være mer i tråd med hvordan naturen er der oppe på lekeplassen opprinnelig, med svaberg, lyng og furutrær. Forslagsstiller skriver gjerne en søknad til Sparebankstiftelsen, om støtte til oppgradering. Det skal ikke være veldig vanskelig å få støtte til denne typen saker.

Forslag til vedtak:

Styret lager et estimat over hva en slik oppgradering vil koste og tar kontakt med styret i borettslaget vi deler lekeplass med, for å finne en løsning."

Styrets innstilling
Styret kontakter styret for rekkehuset og tomannsboligene for å finne ut hvordan de stiller seg til en oppussing av lekeplassen. Dersom de ønsker å pusse opp lekeplassen, avklarer styrene arbeidsfordeling seg imellom, myndighetskrav, omfang av oppussingen og innhenter eventuelt tilbud.

Forslagsstiller utarbeider søknad til Sparebankstiftelsen om støtte til oppgradering.

Styrene beslutter eventuell gjennomføring av oppgraderingen og avtaler kostnadsdeling.

Dersom styret for rekkehuset og tomannsboligene ikke ønsker å pusse opp lekeplassen, termineres saken.

> ✗ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styret lager et estimat over hva en slik oppgradering vil koste og tar kontakt med styret i borettslaget vi deler lekeplass med, for å finne en løsning."

> Forslag til vedtak 2:
> Styret kontakter styret for rekkehuset og tomannsboligene for å finne ut hvordan de stiller seg til en oppussing av lekeplassen. Dersom de ønsker å pusse opp lekeplassen, avklarer styrene arbeidsfordeling seg imellom, myndighetskrav, omfang av oppussingen og innhenter eventuelt tilbud. Forslagsstiller utarbeider ved behov søknad til Sparebankstiftelsen om støtte til oppgradering. Styrene beslutter eventuell gjennomføring av oppgraderingen og avtaler kostnadsdeling. Dersom styret for rekkehuset og tomannsboligene ikke ønsker å pusse opp lekeplassen, termineres saken.

8. Videoovervåking

Styret vurderer å anskaffe videoovervåking av begge sidene av garasjeporten samt videoovervåking av søppelkassehuset. Dette for å unngå at sameiet påføres kostnader ved at garasjeporten skades og skadevolder ikke gir seg til kjenne, og for å holde orden i søppelkassehuset. Estimert investeringskostnad for 4 stk. kameraer er i størrelsesorden kr 40.000. Styret ønsker at årsmøtet diskuterer saken og beslutter om styret skal gå videre med sikte på å få installert videoovervåking

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet ber styret om å fortsette arbeidet med sikte på å få installert videoovervåking av garasjeporten.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

9.2 Valg av styret

Sameiet skal ha et styret som består av styreleder og minst 2 styremedlemmer. Det kan velges varamedlem(mer) og valgkomite. Man kan velges for inntil 2 år og kan gjenvelges.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Sigbjørn Einar Hanem

Følgende stilte til valg:
Sigbjørn Einar Hanem

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ahlam Alame
Carole Michelle Fontaine

Følgende stilte til valg:
Ahlam Alame
Carole Michelle Fontaine

Protokollen er signert digitalt av Christoffer Hoff /s/ og Sigbjørn Einar Hanem /s/

HUSORDENSREGLER – ASPHØITOPPEN BOLIGSAMEIE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parabol
Der er ikke tillatt å montere utvendig parabolantenne.

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

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

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

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

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

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

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

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

Vis hensyn, så får vi det hyggeligere alle sammen!

Husordensreglene ble sist oppdatert:
- 26.10.2018
- 16.06.2020

V E D T E K T E R

for

Boligsameiet Asphøitoppen

1. Navn og opprettelse

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

2. Eiendommen

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

3. Rettslig rådighet over seksjonen

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

4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.
Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.
Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.
En enkelt eller flere av sameierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilkårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal

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

5. Vedlikehold og påkostninger

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

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

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

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

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

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

6. Fordeling av felleskostnader-ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.
Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene, dog slik at garasjeseksjonen ikke medregnes.
For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.
Den enkelte seksjon er ansvarlig for å betale egenandelen for vannskader som oppstår etter seksjonens hovedstoppekran.

7. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

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

8. Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tyve dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog mist tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.
Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles. Må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede. Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett
til å være til stede og til å uttale seg.
En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Ingen kan på årsmøte representere mer enn 2 seksjoner ved fullmakt.
Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.
Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

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

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

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

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

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

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

9. Styret
9.1 Styrets oppgaver og myndighet
Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styret
Styret skal bestå av 3 medlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.
I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år.
Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

9.3 Styremøter
Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

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

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

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

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

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

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

13. Mislighold
13.1 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.
Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt det passer.

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

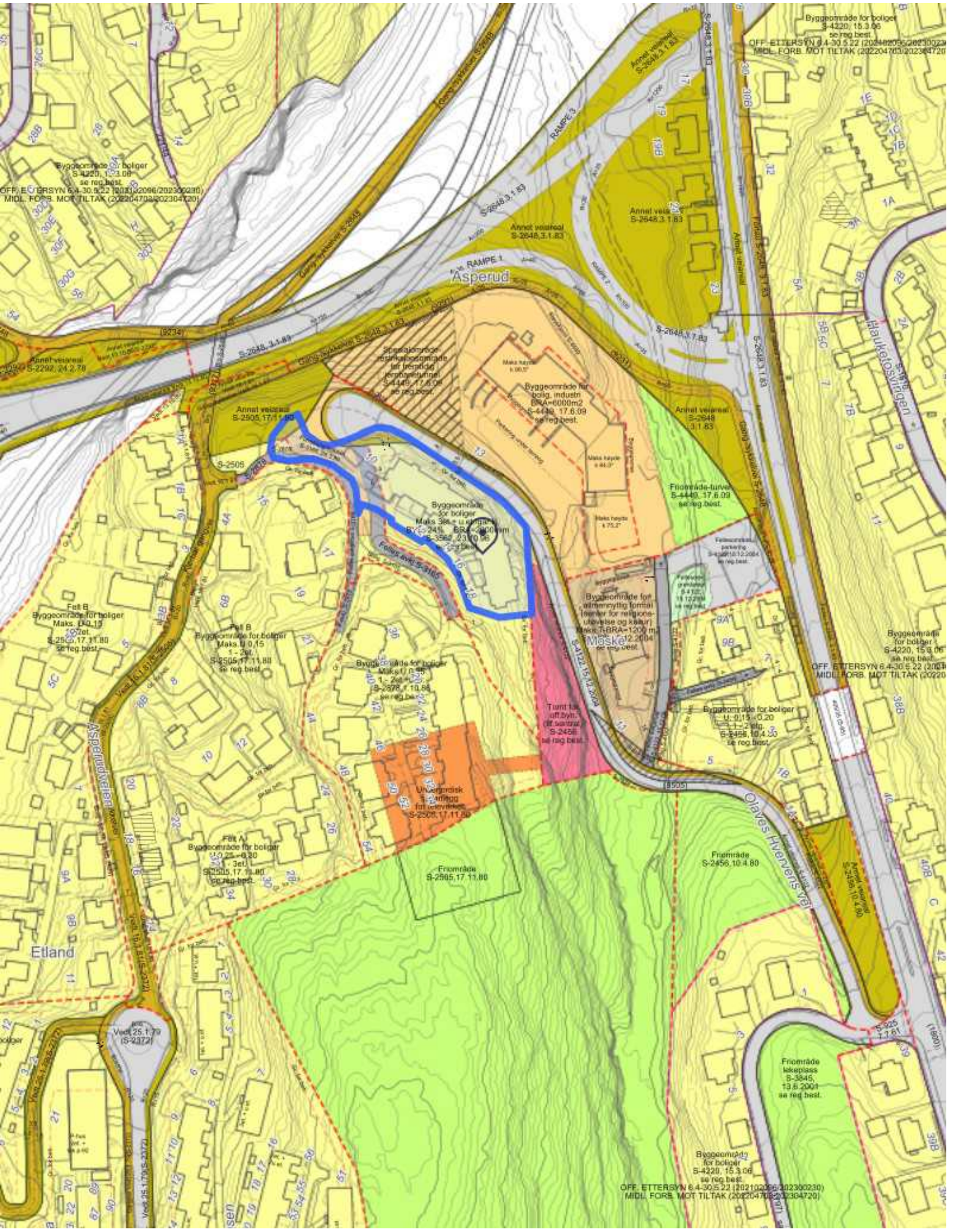
også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

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

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

Vedtekter – Sist endret på årsmøte;

- *03.04. 2018*
- *04.04.2019*
- *16.06.2020*
- *06.04.2021*


Asperud
Etland
Annet veiareal S-2648,3.1.83
Annet veiareal S-2505,17.11.80
Annet veiareal S-2292, 24.2.78
Gang-/sykkelveien S-2648
RAMPE 1
RAMPE 3
Spesialområde for trafikkanlegg for trafikkanlegg i fjellanlegg tunnel S-4449, 17.6.09 se reg.best.
Byggeområde for bolig, industri BRA=6000m2 S-4449, 17.6.09 se reg.best.
Maks høyde k 80.0"
Maks høyde k 44.0"
Maks høyde k 75.0"
Maks høyde k 68.0"
Fritidsområde-turvei S-4449, 17.6.09 se reg.best.
Byggeområde for allmennyttig formål (senter for religionsutøvelse og kultur) Maks T-BRA=1200 m2 S-4122,15.12.2004 se reg.best.
Moské
Turrt løp off.byn. (ff samrnf.) S-2456 se reg.best.
Byggeområde for boliger U: 0,15 - 0,20 1 - 2 etg. S-2456,10.4.80 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (2021/2096-202300230) MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Felt B Byggeområde for boliger Maks. U 0,15 1 - 2et. S-2505,17.11.80 se reg.best.
Felt A1 Byggeområde for boliger U 0,25 - 0,30 1 - 3et. S-2505,17.11.80 se reg.best.
Byggeområde for boliger Maks U 0,15 1 - 2et. S-2578, 1.10.84 se reg.best.
Undergrunnsanlegg for anlegg for trafikkarbeid S-2505,17.11.80
Fritidsområde S-2505,17.11.80
Fritidsområde S-2456,10.4.80
Fritidsområde lekeplass S-3845, 13.6.2001 se reg.best.
Vedl.25.1.79 (S-2372)
Vedl.26.1.79(S-2372)
Asperudveien
Olaves Hvervens vei
Haukelisvingen
Gang-/sykkelveien S-2505
Fortau avkl. S-2505
Vedl.15.1.81(S-2505)
Vedl.15.1.81(S-2505)
Vedl.25.1.79(S-2372)
Vedl.26.1.79(S-2372)

Oslo

S-3562

ASPERUD NORD - BOLIGER Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 189 bnr. 398 som reguleres til byggeområde for boliger.

Vedtaksdato: 23.10.1996
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199505442
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 9
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GNR 178 BNR 1 OG GNR 180 BNR 1 M. FL., NÆRINGSAREALER LANGS EUROPAVEIEN VED MORTENSRUD, ALTERNATIV 1.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. FORMÅL:
Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for kontor/industri/ forretning
- Byggeområde for bensinstasjon
- Offentlig trafikkområde (vei, fortau, gang-/sykkelvei, annet veiareal)
- Spesialområde (parkbelte i industriområde)
- Friområde (turvei)

Område med kombinert formål og tidsrekkefølge: Offentlig trafikkområde (snuplass, fortau) og byggeområde for kontor/industri/forretning.

§ 3. UTNYTTELSE:
I byggelinje og innenfor regulert grense for bebyggelse kan bebyggelsen oppføres i inntil 5 etasjer + underetasje + garasjekjeller, derav skal 5. etasje være tilbaketrukket.
TU skal ikke overstige 140 %. Maksimum gesimshøyde skal være C + 164. Garasjeanlegget skal ikke medregnes i TU.

For formålet forretning gjelder følgende: Det kan kun tillates forretning tilknyttet annen drift innenfor reguleringsformålet kontor/industri på samme eiendommen. Forretningsarealet bør ikke utgjøre mer enn ca. 10 % av virksomhetens areal.

Hovedbebyggelsen skal ligge i byggelinjen mot Europaveien og Dalsåsen. Der byggelinjen ikke følges skal bebyggelsen erstattes med beplantning, lysstolper, mur e.l.

Industrivirksomhet som antas å ville medføre særlige ulemper som f.eks. røk, lukt eller støy tillates ikke.

§ 4. PARKERING
Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo ytre sone.

Minimum 60 % av parkeringsplassene skal etableres i garasjeanlegg under terreng.

5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Plassene skal ligge på bakkenivå.

Parkeringsplassene på terreng inklusive beplantning må være opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 5. SPESIALOMRÅDE (PARKBELTE I INDUSTRIOMRÅDE)
Spesialområde (parkbelte i industriområde) skal inngå i utomhusplanen og behandles som del av denne.
Parkbelte mot E6 skal beplantes med dobbel trerekke.
Mot Dalsåsen skal det plantes en enkel trerekke.

I trerekkene kan det aksepteres maksimalt 2 åpninger på inntil 15 m. Minimum stammeomkrets ved planting bør være 16 - 18 cm. Type, størrelse og avstand skal vurderes av Statens vegvesen Oslo.

§ 6. UTFORMING
Området skal ha en enhetlig, men likevel variert bygningsmessig komposisjon. Bebyggelsen skal ha enhetlig materialbruk. Bebyggelse, utomhusanlegg, belysning, skilting, gjerder etc. skal ha utførelse og materialer som gir en verdig og varig karakter. Ved utforming av bygg i nord- og sydenden av byggeområdet for kontor/industri/forretning skal det legges særlig vekt på at disse bygg skal fremstå som "fondbygg", og byggene skal gis en høy estetisk kvalitet.

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten, herunder parkbelte mot vei. Målestokk skal være 1:500 eller mer detaljert.

Alt ubebygd areal som ikke benyttes til nødvendige kjørearealer, gangveier og parkeringsplasser skal

sammen med parkbelte opparbeides og vedlikeholdes parkmessig.
Langs internveien skal det opparbeides en minimum 3 m bred forhage som skal beplantes med trerekke. Størrelse, avstand og type trær skal fastsettes etter samråd med park og idrettsvesenet.

Utomhusplanen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, vegetasjon, veier og parkeringsareal m.m. De opparbeidede arealer skal ha en klar og presis avslutting. Overgangen til beplantet areal skal utføres med kantstein. Det tillates kun oppsatt lave parkgjerder. Parkeringsarealene skal oppdeles med trebeplantning.

Plassering av eventuell nettstasjon skal vises i utomhusplanen. Det er ikke tillatt med utvendig lagring. Containere skal avskjermes. Denne plassering og avskjerming skal fremgå av utomhusplanen.

Utomhusplanen skal godkjennes av plan- og bygningsetaten.

Utomhusarealer (inklusive beplanting av alle trær) skal stå ferdig før brukstillatelse gis.

§ 7. STØY/LUFTINNTAK
Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 skal følges. Detaljerte støyberegninger må foreligge samtidig med byggemeldingen.
For bebyggelse som er utsatt for et høyere støynivå enn fastsatt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 skal fasader og vinduer støyisoleres i samsvar med kravene.
Hvor støybeskyttelsestiltak er nødvendig må disse tiltakene være ferdige før brukstillatelse gis.
Støy fra tekniske installasjoner skal følge byggeforskriftene.
Luftinntak til bygninger må ikke plasseres i områder der luftforurensningen overskrider grenser som er anbefalt i SFT-rapport 92:16. Virkninger av luftforurensninger på helse og miljø - anbefalte grenseverdier.

§ 8. SKILT/BELYSNING
Sammen med søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for skilt ved at det utarbeides egen skiltplan. Gjeldende skilt- og reklamevedtekter for Oslo skal følges.

§ 9. INTERNVEI OG GANG/SYKKELVEIER
Ved utbygging av hele internveien skal eksisterende terreng gjenskapes over kulvert der turvei krysser i samme trase og samme lengdeprofil som før. Området rundt kulvert og sideterreng beplantes med stedsegen vegetasjon og parkmessig treplanting.
Selve lokket utføres i betong med vertikale vegger med granittblokker. Sideterrenget langs gang/sykkelvei (området innenfor annet veiareal) skal istandsettes etter planer som er godkjent av park- og idrettsvesenet.

Gang/sykkelveiene skal så langt det er mulig gjøres tilgjengelig for bevegelseshemmede brukere.

§ 10. OMRÅDE MED KOMBINERT FORMÅL OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE (SNUPLASS, FORTAU) OG - BYGGEOMRÅDE FOR KONTOR/INDUSTRI/FORRETNING
Reguleringsformålet offentlig trafikkområde (snuplass, fortau) endres til byggeområde for kontor/industri/-forretning når internveien opparbeides frem til Klemetsrudveien.

§ 11. FJERNVARME
Oslo Energi A/S kan i henhold til vedtekt til plan- og bygningslovens § 66 a, gjøre krav om tilknytning til fjernvarme gjeldende.

§ 12. REKKEFØLGEBESTEMMELSE
Utbygging av næringsområdet kan ikke skje før gjennomføring av nødvendige infrastrukturanlegg er sikret. I disse inngår bygging av ramper og kryssløsning i tilknytting til hovedveinettet (mellom Mortensrudveien og Dalsåsen), internvei frem til snuplass med tilliggende fortau og gang/sykkelveier.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thorenfeldt Arkitektene AS
Frysjaveien 35
0884 OSLO

Dato: 17.03.2015

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199703401-120 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouédraogo | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OLAVES HVERVENS VEI 10 - 18	Eiendom:	189/419
Tiltakshaver:	Boligsameiet Asphøitoppen AS, V/ Advokatfirmaet Kopstad & Nilson AS	Adresse:	Kongsveien 91, 1177 OSLO
Søker:	Thorenfeldt Arkitektene AS	Adresse:	Frysjaveien 35, 0884 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - OLAVES HVERVENS VEI 10 - 18, ASPHØYTOPPEN

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.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt igangsettingstillatelse for, samt opparbeidelse av tomten.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

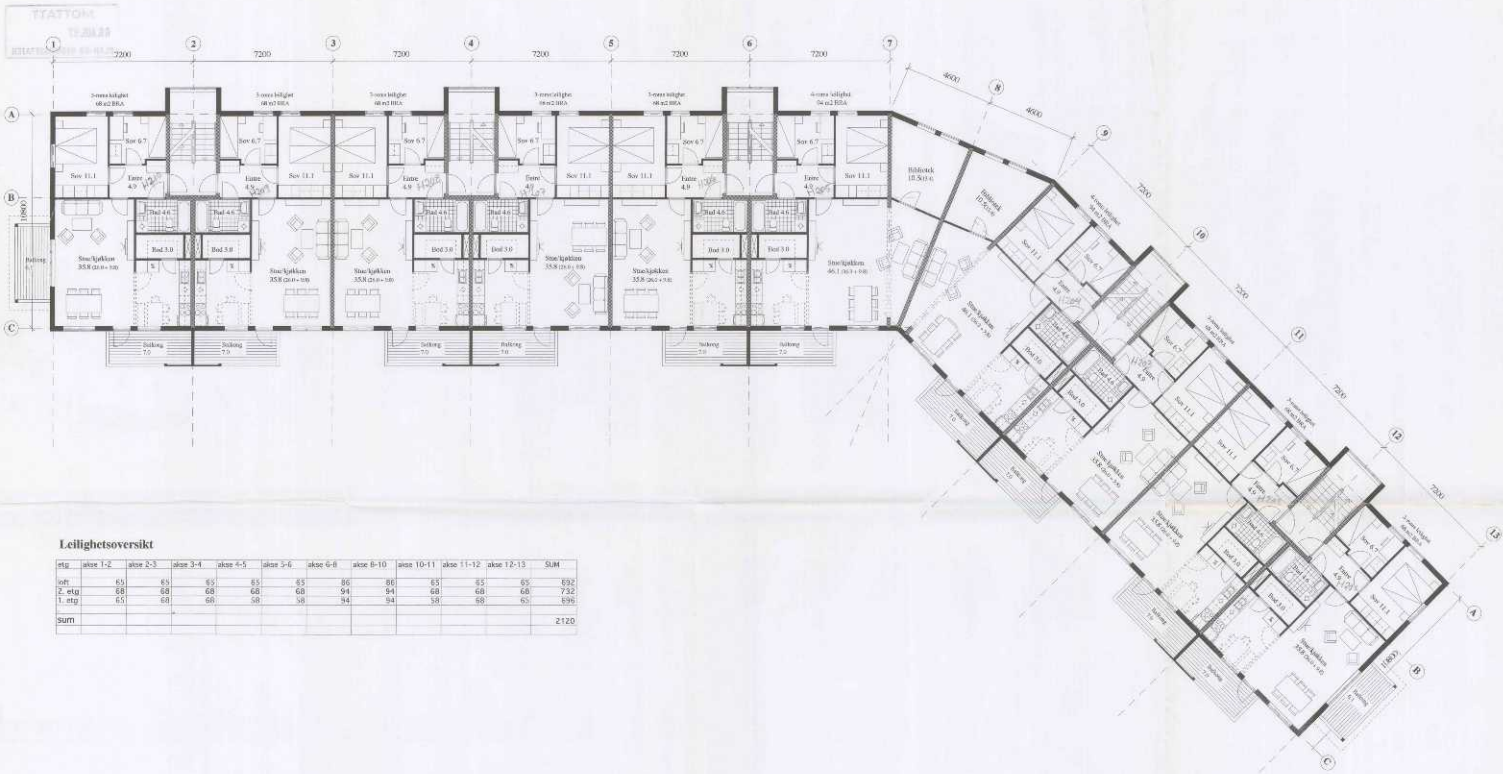
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for byggetilsyn Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.03.2015 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Astrid Myhra - gruppeleder

Kopi til:
Boligsameiet Asphøitoppen AS, V/ Advokatfirmaet Kopstad & Nilson AS, Kongsveien 91, 1177 OSLO, post@kopstadnilson.no
Entreprenørbygg Eiendom AS, Hegdehaugsveien 31, 0352 OSLO, bent@entras.no
bymiljøetaten, v/Ivar Strand, Postboks 9336 Grønland, 0135 OSLO, post@bym.oslo.kommune.no



Leilighetsoversikt

etg	akse 1-2	akse 2-3	akse 3-4	akse 4-5	akse 5-6	akse 6-8	akse 8-10	akse 10-11	akse 11-12	akse 12-13	SUM
loft	65	65	65	65	65	86	86	65	65	65	692
2. etg	68	68	68	68	68	94	94	68	68	68	732
1. etg	65	68	68	68	58	94	94	58	68	65	896
sum											2120

3

ARTIKKELNR.	DATO	SIGN.	ENHETER
PROSJEKT: **ASPHØYTOPPEN,** Gnr./Bnr.: 189/35, 189/398-404.			
BYGGHERRE: **Asphøytoppen A/S**			
TEGNINGENS NAVN: **BYGGEMELDING** PLAN 2. ETG	DATO: 150797	SIGN.: LH	MÅL: 1:100
ARKITEKTENE THORENFELDT A/S PRINSENSGROVSGATEN 13 0177 OSLO 1 TELEFON: 22 11 40 44 TELEFAX: 22 36 33 16	SAKS NR.: 9622	TEGN. NR.: **112**	ENDRES

enova

Energiattest



Adresse	
Olaves Hvervens vei 16, 1266 OSLO	
Dato for energimerking **05.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-266708**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81674612**
Gårdsnummer **189**	Bruksnummer **419**
Seksjonsnummer **18**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2000**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **93,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **93,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
114,80 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
114,80 kWh/m²	**15 314 kWh**



Olaves Hvervens vei 16, 1266 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Olaves Hvervens vei 16, 1266 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Olaves Hvervens vei 16, 1266 Oslo
Gnr. 189, Bnr. 419, Snr. 18 og Gnr. 189, Bnr. 419, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260109

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Christian Stenerud

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 911 11 969

E-post: cs@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.
