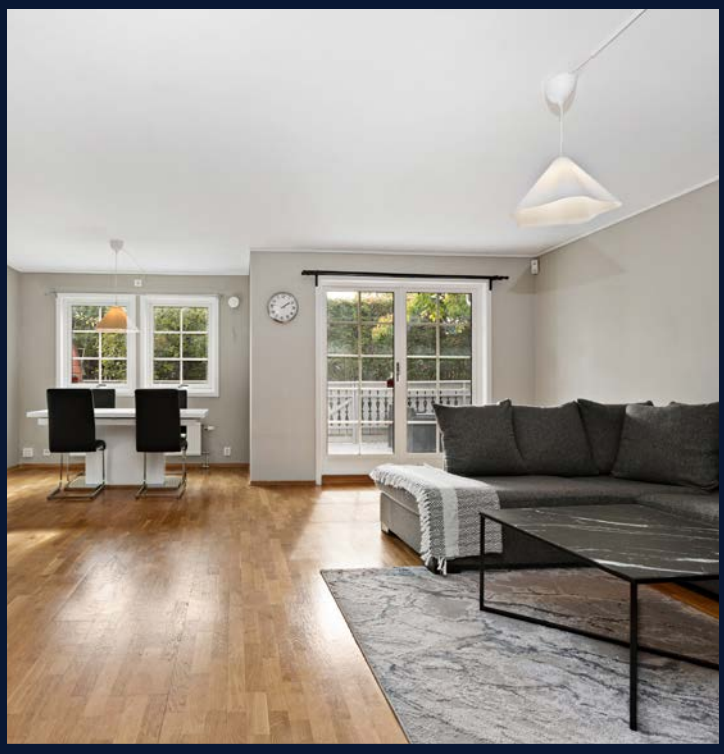






Velkommen til

# Åslandhellinga 255, 1274 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Åslandhellinga 255,
# 1274 Oslo

# Innholdsrikt enderekkehus over 3 plan m/5 sov | Stor veranda langs tre sider | Flislagt bad fra 2024 | Garasjeplass

Velkommen til Åslandhellinga 255! Innholdsrikt selveier enderekkehus over tre plan med stor veranda og garasjeplass i felles rekke.

Eiendommen har en barnevennlig beliggenhet med kort gangavstand til Bjørndal skole, barnehager og fine turområder. I første etasje ligger et romslig kjøkken, toalettrom og en lys stue med god plass til spisebord og sofagruppe. Fra stuen er det adkomst til den store verandaen som strekker seg rundt boligen. I etasjene over finner du flere gode soverom, en egen loftstue og en praktisk innvendig bod.

Høydepunkter:
- Sammenhengende veranda på 91 m² mot tre sider
- Flislagt bad pusset opp i 2024 med gulvvarme
- Disponerer én garasjeplass i felles rekke
- Utvendig bod på 5 m² ved inngangspartiet
- Barnevennlig beliggenhet på Bjørndal



# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Heidi Furset**
avdelingsleder/eiendomsmegler
Tlf: 918 22 454
E-post: heidi.furset@em1ostlandet.no

# Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 5 300 000 |
| Andel fellesgjeld | kr | 122 914 |
| Pris ink fellesgjeld | kr | 5 422 914 |
| Omkostninger | kr | 136 640 |
| Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld | kr | 5 559 554 |
| Felleskostnader pr. mnd. | kr | 6 220 |

| | |
|---|---|
| BRA Total/BRA-i | 143/138 m² |
| Antall soverom | 5 |
| Eiendomstype | Rekkehus |
| Eierform | Eierseksjon |
| Tomtetype | Eiet |
| Byggeår | 2003 |
| Energikarakter | C |



# Informasjon om eiendommen

## Området

**Adresse**
Åslandhellinga 255, 1274 OSLO

**Registerbetegnelse**
Gnr. 176, bnr. 679, snr. 4, ideell andel 1/1 i Furumoen Boligsameie II med orgnr.: 986962824 i Oslo kommune.

**Adkomst**
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

**Beliggenhet**
Rekkehuset ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Bjørndal. Omgivelsene er rolige og godt tilrettelagt for et trygt oppvekstmiljø. For barnefamilier er hverdagslogistikken enkel, med både Bjørndal barneskole og barnehager som Preståsen Kanvas-barnehage og Taranrød i kort gangavstand fra boligen. For eldre barn er det en kort sykkeltur til Bjørnholt skole.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt i hverdagen med både Coop Extra og Rema 1000 i gangavstand. Ønsker du et bredere utvalg av forretninger, spisesteder og øvrige servicetilbud, er det en kort kjøretur til kjøpesentrene på Mortensrud og Holmlia. Nærområdet byr også på gode fritidstilbud for store og små, med lekeplasser, balløkke i Snipemyrveien og Meklenborg idrettspark like ved.

Friluftsmulighetene er rike året rundt med umiddelbar tilgang til skog og mark. Grønliåsen byr på et variert nettverk av turstier, lysløyper og sykkeltraseer rett i nærheten. På sommerstid er det en kort kjøretur til Bunnefjorden med populære badeplasser som Hvervenbukta og Ingierstrand. Vinterstid har du også enkel tilgang til lokale alpinbakker ved Sloreåsen med bil.

Området har en godt utbygd infrastruktur og god offentlig kommunikasjon. Nærmeste bussholdeplass ligger en kort gåtur unna med hyppige avganger mot blant annet Hauketo og Oslo sentrum. Fra Hauketo stasjon går det lokaltog som bringer deg direkte til Oslo S på rundt et kvarter. Kjøreturen inn til sentrum tar omtrent tjue minutter med bil.

**Barnehage/Skole/Fritid**
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

## Bebyggelsen

**Eiendomstype**
Rekkehus

**Areal**
BRA - i: 138 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 143 m²
TBA: 91 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 56 m² Entré, stue, kjøkken, toalettrom
BRA-e: 5 m² Utvendig bod

2. etasje
BRA-i: 56 m² Tre soverom, bod, bad, gang

Loftsetasje
BRA-i: 26 m² Loftstue, to soverom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
91 m² Veranda

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

### Ikke målbare arealer
To kott i loftsetasje har ikke måleverdig areal iht NS 3940:2024. Arealet er trekt ut av boligens BRA-i. Arealet er medregnet som ALH i rapporten. Et areal er måleverdig når fri høyde er minst 1,90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling, og lengden og bredden er minst 0,60 x 0,60 meter. Deler av loftsetasjen har skråtak med en lavere takhøyde en 1,90cm og blir derfor ikke måleverdig iht. NS 3940:2024. Arealet er trekt ut av boligens BRA-i etter gjeldene skråtaksregler. Arealet er medregnet som ALH i rapporten (totalt 22 m² ALH i 3. etasje).

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Oppmåling er utført med avstandslaser på stedet og rundet opp/ned iht gjeldene avrundingsregler. Det gjøres oppmerksom på at dør -/vindusnisjer, innvendige vegger og sjakten bak badet og toalettet inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940:2024.

Utvendig bod er målt til 5,4m² og rundet ned til 5m².

### Antall soverom
5

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

**Byggemåte**
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 28.09.2026.

Bygning:
Selveier rekkehus, ende oppført i 2003. Boligen er oppført med støpt betongplate på grunn. Det er ukjent byggegrunn. Veggkonstruksjonen over grunnmuren er av tre med utvendig liggende kledning. Kledningen er luftet og det er musetetting bak kledningen på kontrollerte steder. Etasjeskille består av trebjelkelag i øvre etasje og betongdekke i underetasjen. Det er ikke etablert rom under terreng.

Tak:
Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Yttertak med saltakskonstruksjon av treverk med sperrekonstruksjon. Det er oppvarmet loftsrom. Takrenner, nedløpsrør, pipebeslag og øvrige beslag er utført i lakkert stål. Det er montert snøfanger på deler av taket, og stigetrinn for adkomst til pipen.

Pipe/Ildsted:
Boligen har ikke montert ildsted, men det er pipeløp i stuen. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert av takstmannen. Feieluke er lokalisert i 1. etasje.

Vinduer:
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Lakkerte takvinduer av treverk med 2-lags glass fra byggeår, produsert av Velux.

Dører:
Malt entrédør av treverk med 2-lags isolerglass og elektronisk lås, produsert av Swedoor i 2002. Malt tofløyet balkongdør av treverk med 2-lags isolerglass, med produksjonsdato på isolerglassene i henholdsvis 2012 og 2020. Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder. Boligen har innvendige fyllingsdører med profilerte dørblad, skyvedør til kjøkkenet og glassdør til stuen.

Trapper/adkomst:
Boligen har en lakkert innvendig tretrapp med 180 graders sving. Lakkert rekkverk med stående spiler samt håndløper på veggen. Lakkerte trinn belagt med trappetepper.

Veranda:
Fra entré og stue er det adkomst til en sammenhengende veranda på 91 m² som strekker seg langs bygningens nord-, vest- og sydside. Verandaen er oppført i treverk med terrassebord på gulvet og rekkverk av treverk med stående bordkledning.

VVS-installasjoner:
Boligen har skjulte rørføringer med rør-i-rør-system. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør

fra samlestokker plassert i utvendig bod og frem til hvert enkelte tappested i boligen. Stoppekraner er plassert ved samlestokkene. Synlige avløpsrør er av plast. Øvrige avløpsrør er skjult i konstruksjonen. Avløpsrørets lufting er ført gjennom yttertaket og er synlig i boden i 3. etasje. Stakeluke er lokalisert bak inspeksjonsluken på toalettrommet. Badet har plastsluk med klemring plassert i dusjsonen, og det er synlig påstrykningsmembran/mansjett i sluket.

Ventilasjon:
Boligen har mekanisk avtrekk via en avtrekksvifte plassert i kottet i 3. etasje. Tilluftsventiler i yttervegg eller vinduer sørger for frisk luft inn i boligen. Badet har mekanisk avtrekk gjennom en ventil i taket og tilluft via en luftespalte på 17 mm under dørbladet. Det er kjøkkenventilator plassert over kokesone med ventilasjonsrør skjult over himling. Toalettrommet har mekanisk avtrekk gjennom en ventil i taket og tilluft via en luftespalte på 20 mm under dørbladet.

Tekniske detaljer:
Boligen varmes opp med radiatorer tilkoblet et fjernvarmeanlegg. Radiatorene er tilkoblet via PEX-vannrør (rør-i-rør-system), med samlestokker for varmeanlegget plassert i den utvendige boden. Boligen er utstyrt med røykvarslere i hver etasje og ett 6 kg brannslukningsapparat.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i boden i 2. etasje, og det elektriske anlegget i boligen består av en kombinasjon av åpen og skjult kabling. Hovedsikringen er på 40A.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere på hele taket. Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren. Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det å montere snøfangere på hele taket, da disse er viktige for å forebygge snø- og isras som kan forårsake skade på personer og eiendom. Manglende snøfangere på hele taket vurderes nå som et avvik i forhold til dagens regelverk, men det betyr ikke nødvendigvis at bygget bryter med tidligere forskrifter.

- Vinduer og takvinduer | Det er påvist tegn på innvendig kondensering på takvinduene. Kondensbelastningen har medført lokale fuktskader i form av avflassing av overflatebehandling. Det er registrert svertesopp på vinduene i bad og soverom 3. Enkelte vinduer har løse eller manglende sprosser. Det er også registrert at enkelte vindusrammer tar i karmen ved åpning og lukking, samt utvendig slitasje på enkelte vinduer. På badet er det i tillegg registrert fuktsvelling i vindusutforingen. Det anbefales å redusere risikoen for innvendig kondens gjennom tilstrekkelig ventilasjon, oppvarming og luftutskifting. Skadet overflatebehandling bør utbedres. Uten tiltak kan gjentatt kondensbelastning medføre videre nedbrytning av treverket. Vinduene bør vedlikeholdes og nødvendige utbedringer utføres. Løse eller manglende sprosser bør festes eller skiftes ut, vinduer som tar i karmen bør justeres, og fuktskadede bygningsdeler ved badvinduet bør kontrolleres og utbedres ved behov. Uten vedlikehold kan slitasje og

fuktpåvirkning utvikle seg videre og redusere vinduenes funksjon og levetid.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Det er registrert skjevheter i verandaen. Verandaen er fundamentert direkte på terreng, og skjevhetene vurderes å skyldes bevegelser i grunnen som følge av telehiv og setninger. Det er også registrert skjevheter i rekkverket samt skader på enkelte fundamentblokker som verandaen er understøttet av. Det er påvist slitasje og malingsflass på gulvet og rekkverket, noe som kan skyldes slitasje, fuktighet eller bruk av feil metode eller produkter. Det bør påregnes justering av verandaens fundamentering og konstruksjon for å utbedre skjevhetene. Skadde fundamentblokker bør skiftes ut eller utbedres, og rekkverket bør rettes opp og nødvendige innfestinger utbedres. Uten tiltak kan videre bevegelser i grunnen føre til økte skjevheter og redusert stabilitet i konstruksjonen. Terrassebordene og rekkverket bør overflatebehandles for å beskytte treverket mot fukt og forhindre råteskader over tid. Regelmessig vedlikehold vil forlenge levetiden og bevare funksjon og utseende.

- Overflater på gulv | Gulvene er av eldre dato, men fremstår i all hovedsak med normal bruksslitasje ift alderen. Det er imidlertid registrert mer enn normal bruksslitasje på kjøkkengulvet og en liten fuktskade i gangen i 2. etasje. I tillegg er det registrert en sprekkdannelse i skjøten på soverom 4. Slitt parkett kan slipes og overflatebehandles for å gjenopprette utseendet. Boligen fungerer imidlertid fint med disse overflatene, det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak. Utbedring av avviket må vurderes ut i fra egne preferanser.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er målt total høydeforskjell som er større enn 30 mm. På kjøkkenet ble det målt 15 mm avvik på 2 m, totalt 15 mm gjennom hele rommet. I entré ble det målt 14 mm avvik på 2 m, totalt 14 mm gjennom hele rommet. På soverom 3 ble det målt 10 mm avvik på 2 m, totalt 20 mm gjennom hele rommet. På soverom 2 ble det målt 20 mm avvik på 2 m, totalt 35 mm gjennom hele rommet. På soverom 5 ble det målt 17 mm avvik på 2 m, totalt 23 mm gjennom hele rommet. På loftstuen ble det målt 15 mm avvik på 2 m, totalt 40 mm gjennom hele rommet. Kravet er maks 15 mm på 2 m og maks 30 mm total høydeforskjell gjennom hele rommet for å få TG 1. Lokal høydeforskjell over 15 mm på 2 m eller total høydeforskjell over 30 mm gjennom rommet gir grunnlag for TG 2 (iht. NS 3600:2025). 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. Dersom man ønsker et jevnere gulv, kan gulvkonstruksjonen rettes opp i forbindelse med fremtidig oppgradering av gulvoverflater. Slike arbeider vil innebære demontering av eksisterende gulv og justering eller oppretting av underlaget. Uten tiltak kan ujevnheter i gulvet vedvare, og slike forhold kan også bidra til knirk i gulvkonstruksjonen over tid.

- Innvendige dører | Døren til soverom 4 tar i karmen eller terskelen når den åpnes eller lukkes, og det ble observert en skade på dørbladet til soverom 3 som går utover normal bruksslitasje. Det anbefales å utføre løpende justering og vedlikehold etter behov. Uten tiltak vil dørene gradvis kunne få ytterligere slitasje og funksjon kan over tid reduseres.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Eier opplyser at det tidligere har vært registrert mus på kjøkkenet. I henhold til eier ble det utført tetting rundt gjennomføringer i kjøkkenskapet, og det har ikke vært registrert nye observasjoner etter at tiltaket ble utført. Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer. Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

- Dokumentasjon for våtrom på bad | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og

gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

- Overflater, vegger og himling på bad | Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Uegnede materialer bør enten fuktbeskyttes eller erstattes med fuktbestandige alternativer. Dusjdører bidrar til å redusere direkte vannpåvirkning, men det må fortsatt utvises forsiktighet ved bruk. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppsvelling og forringelse av materialer over tid. Det er også en risiko for kapilærvandring bak flisene, hvor vann usynlig trekkes bak flisene og inn i konstruksjonen.

- Overflater og innredning på kjøkken | Kjøkkenet er av eldre dato, og fremstår med vedlikehold og moderniseringsbehov. Det er registrert fuktsvelling på undersiden av benkeplaten ved kum og oppvaskmaskin samt skade eller svelling på enkelte fronter. Det er registrert sprekker i enkelte fliser over kjøkkenbenken. Det ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men for å oppnå tilstandsgrad 1 må kjøkkenet oppgraderes eller moderniseres. Dersom tiltak ikke gjennomføres, må man regne med gradvis økende slitasje og redusert funksjonalitet over tid. Ødelagte fliser medfører ingen umiddelbar risiko, men for å oppnå tilstandsgrad 1 må de skiftes ut. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan sprekkene utvikle seg over tid.

- Overflater og konstruksjon på toalettrom | Det er registrert løs tapet og folder i innvendig hjørne. Dette indikerer at tapeten har løsnet fra underlaget lokalt. Avviket har ingen vesentlig bygningsmessig betydning og påvirker kun overflatens utseende. Utbedring kan utføres etter egne preferanser.

- Ventilasjon | Viften er over 15 år, og har dermed nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker. Vurderingen er basert på bygningsdelens alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, tabell C.8. Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av viften for å sikre tilfredsstillende funksjon. Eldre anlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.

- Fuktsikring og drenering | Bygningen er eldre, og utførelse og tilstand for drenerings- og fuktsikringsløsningen kunne ikke verifiseres ved befaring. Grunnmuren er i stor grad skjult av veranda, og eventuell utvendig fuktsikring var derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Boligen har ingen rom under terreng, og eventuelle svakheter ved drenerings- og fuktsikringsløsningen vurderes derfor å ha begrenset betydning for innvendige oppholdsarealer. Det anbefales å sørge for at terrengfall og overvannshåndtering opprettholdes slik at vann ledes bort fra bygningen. Dersom det oppstår tegn til fuktproblemer eller det utføres arbeider som gir tilgang til grunnmuren, bør drenerings- og fuktsikringsløsningen vurderes nærmere. Selv om boligen ikke har rom under terreng, kan redusert funksjon over tid medføre økt fuktbelastning på grunnmuren og tilstøtende konstruksjoner.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Det ble ikke påvist utvendig stoppekran eller stakepunkt/stakekum for utvendige avløpsledninger ved befaringen. Eier kunne heller ikke påvise disse. Utvendig stoppekran og eventuelt stakepunkt/stakekum bør lokaliseres. Dersom disse ikke finnes, anbefales det å etablere dem ved fremtidige arbeider på vann- og avløpsanlegget. Utvendig stoppekran er viktig for rask avstengning av vannforsyningen ved en eventuell lekkasje på stikkledningen, mens stakepunkt eller stakekum forenkler vedlikehold og rensing av avløpsledningen ved en eventuell tilstopping.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Terrengforhold | Tilstandsgrad er ikke satt (TGIU), da verandaen dekker terrenget rundt boligen. Vurdering av terrengfall og eventuelle vannansamlinger inntil bygningen var derfor ikke mulig. Verandaen medfører begrenset inspeksjon, og det er usikkerhet knyttet til forhold som kan være skjult under den.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon | Det er ikke utført radonmålinger og det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonforebyggende tiltak. Bygninger som er bygd etter Teknisk forskrift fra 1997 eller nyere skal være utført med forskriftsmessig radonforebyggende tiltak slik at innstrømningen av radon fra grunn begrenses. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger. En konstant eksponering for radon kan føre til pustevansker, allergier og på sikt alvorlige helseplager. Merk at radonmåling normalt er borettslagets eller sameiets ansvar, men i enkelte tilfeller kan ansvaret ligge hos den enkelte beboer.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse. Pipeløpet i 2. etasje er ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet plassering av skap. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann. Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

- Elektrisk anlegg | Det finnes ikke dokumentasjon for arbeidet som er utført på det elektriske anlegget. I henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600 skal arbeid på det elektriske anlegget, utført etter 1. januar 1999, være dokumentert med samsvarserklæring. Når slik dokumentasjon helt eller delvis mangler, foreligger det begrenset grunnlag for å vurdere utførelsen opp mot gjeldende regelverk, og dette anses som et dokumentasjonsavvik. Det er registrert en løs stikkontakt i entré. Det er opplyst at det sentrale luftanlegget har sluttet å virke ved ordinær tilkobling. Eier opplyser at viften «brummer», og at anlegget fungerer når motoren kobles til strøm via skjøteledning. Forholdet indikerer feil ved den faste strømforsyningen eller tilkoblingen til anlegget. Eier opplyser at elektriker er kontaktet og at feilsøking er påbegynt. På grunn av manglende dokumentasjon anbefales det å bestille en utvidet El-kontroll fra en autorisert elektroinstallatør med spesielt fokus på det udokumenterte arbeidet som er utført på anlegget. En el-kontroll kan ikke erstatte manglende samsvarserklæring, men kan gi supplerende informasjon om anleggets tekniske og sikkerhetsmessige tilstand. Uten samsvarserklæring kan det være vanskelig å bevise at installasjonen er utført i samsvar med lovverket. Mangelen på samsvarserklæring kan også indikere på at arbeidet ikke er utført av en kvalifisert elektriker, noe som øker risikoen for feil og potensielt farlige forhold. Stikkontakten bør festes forskriftsmessig. En løs stikkontakt kan bli utsatt for mekanisk belastning, noe som kan føre til skade på den elektriske installasjonen. Den elektriske tilkoblingen og strømforsyningen til luftanlegget må undersøkes og eventuelle feil utbedres av registrert elektrovirksomhet. Inntil årsaken er avklart, har installasjonen usikker fremtidig funksjon.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

**Parkering**
Denne boligen har én garasjeplass i felles rekke. Garasjeplassen følger boligen og er en tilleggsdel i henhold til seksjoneringsbegjæringen. Se utdrag av seksjoneringsbegjæring i salgsoppgaven.

Megler har ikke undersøkt om det er mulig med eller tilrettelagt for lading av el.biler i sameiet. Interessenter og budgivere må selv undersøke hvorvidt dette er mulig.

**Standard**
Entré:
Entrédøren har glassfelt og elektronisk kodelås fra Swedoor. Rommet har fliser på deler av gulvet, trestavs eikeparkett og garderobeskap med speilskyvedører.

Toalettrom:
Toalettrommet ligger i tilknytning til entréen i første etasje og er utstyrt med servant, overskap og gulvstående toalett. Gulvet er flislagt, veggene har tapet og det er mekanisk avtrekk via ventil i himlingen.

Kjøkken:
Bak en skyvedør fra gangen ligger kjøkkenet. Innredningen har profilerte malte fronter, laminat benkeplate med fliser på bakvegg og rustfri oppvaskkum med avrenning. Kjøkkenventilatoren er plassert over kokesonen med avtrekksrør skjult over himling. Hvitevarene er frittstående og består av komfyr, oppvaskmaskin og to kombinerte kjøle- og fryseskap.

Stue:
Stuen er av god størrelse og har plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet har trestavs eikeparkett, malte overflater og radiator tilknyttet fjernvarme, samt pipeløp. En tofløyet balkongdør leder direkte ut til verandaen.

Veranda:
Den sammenhengende verandaen på 91 m² strekker seg langs bygningens nord-, vest- og sydside, med adkomst fra både entréen og stuen. Uteplassen er oppført i treverk med terrassebord og rekkverk med stående bordkledning, og gir rikelig plass til flere soner for utemøbler.

Bad:
Badet i andre etasje ble pusset opp i 2024 og har store fliser på vegger og gulv med elektriske varmekabler. Himlingen er senket og malt med innfelt belysning. Rommet er innredet med servant over underskap, overskap med speildører og integrert belysning, veggmontert toalett med utenpåliggende sisterne og dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er i tillegg opplegg

for vaskemaskin.

Tre soverom i 2. etg:
I andre etasje ligger tre soverom med trestavs eikeparkett, malte flater og profilerte fyllingsdører. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeskap, mens de to øvrige soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Loftstue:
I boligens øverste etasje kommer du til en hyggelig loftstue med god plass til å innrede med ønsket møblement. Fungerer fint som ekstra TV-stue.

To soverom i loftsetasjen:
I loftsetasjen er det også etablert to soverom i opprinnelig loftstue. Rommene har plass til seng og annet ønsket møblement. Rommene har skråtak og Velux takvinduer.

Overflater:
Gulv: 3-stavs eikeparkett i stue, kjøkken, gang og soverom i 1. og 2. etasje, fliser i deler av entré, på bad og toalettrom, og 3-stavs laminatgulv i 3. etasje.
Vegger: Malte slette flater i oppholdsrom og soverom i 1. og 2. etasje, fliser på bad, tapet på toalettrom og ubehandlet panel i 3. etasje.
Himling: Malte slette flater i 1. og 2. etasje, senket og malt himling med innfelt lys på bad, og ubehandlet panel i 3. etasje med skråtak.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Takstmann har opplyst at det er eller har vært skadedyr (mus) i boligen. Skadedyr kan gi skjulte skader på boligen og omfanget kan ikke avdekkes før konstruksjonen er åpnet og kontrollert.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

**Innhold**
Enderekkehuset går over tre plan og består av følgende rom:
1. etasje: Entré, kjøkken, stue og toalettrom.
2. etasje: Tre soverom, bad og bod.
3. etasje / loftsetasje: Loftstue, to soverom, kott og kott/kneloft.

Veranda på 91 m² med adkomst fra entré og stue. I tillegg er det oppført en tilknyttet utvendig bod på 5 m² på eiendommen. Boligen disponerer én garasjeplass i felles rekke.

For god ordens skyld nevner vi at Bygningssakkyndig opplyser at 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 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."

### Byggeår
2003

### Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2024:
- Oppussing av bad, utført av Tigran Bygg AS, Proff Elektriker AS og Rajab Smart Rørlegger Service

2020:
- Utskifting av isolerglass i balkongdør

Ukjent årstall:
- Endring av planløsning i loftsetasje med etablering av ekstra soverom og kott/kneloft

## Tomteforhold
### Tomtetype
Eiet

### Tomteareal
Tomtestørrelse 3961 m²

### Beskrivelse av tomten
Sameiet har en felles eiet tomt. Tomten ligger i et relativt flatt terreng og er opparbeidet med gressplen og beplantning. Sameiets fellesarealer omfatter felles grøntareal, internveier/ gangveier, parkeringsareal og avfallsanlegg. Eiendommen har tinglyst veirett over gnr. 176 bnr. 29, samt felles rettigheter og plikter til fellesarealet på gnr. 176 bnr. 115 sammen med naboeiendommene.

## Økonomi
### Pris
| | |
|---|---|
| Prisantydning | Kr 5 300 000,- |
| Andel fellesgjeld | Kr 122 914,- |
| Omkostninger | Kr 136 640,- |
| Totalpris inkl. omk. | Kr 5 559 554,- |

### Kjøpsomkostninger
Kr 5 300 000 Prisantydning
Kr 122 914 Andel av fellesgjeld
Kr 5 422 914 Pris inkl fellesgjeld (Avgiftsgrunnlag kr 5 422 000)

Omkostninger:
Kr 135 550 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 136 640 Sum omkostninger inkl. fellesgjeld

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 149 140 Sum omkostninger inkl. boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

### Andel felleskostnader
Kr 6 220,- per måned.

### Felleskostnader inkluderer
Kabel-TV, internett, offentlige avgifter, bygningsforsikring og drift av felles eiendom.

Seksjonens andel av fellesgjelden betjenes med kr 1 600,- pr. måned, som er inkludert i felleskostnadene.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

I sameier må det påregnes fremtidige kostnader til reparasjoner og vedlikehold av større art, for eksempel maling av fasade, utskifting av vinduer, rør el. eller andre vedlikeholdsarbeider på bygningen. Dette vil fordeles på eierseksjonene. Reparasjoner og større arbeider kan ikke forventes dekkes inn via sameiets egenkapital alene.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

### Fellesgjeld
Andel fellesgjeld Kr: 122 914
Andel fellesgjeld pr. dato: 27.08.2026

### Lånebetingelser fellesgjeld:
Sameiet har følgende lån:

Bank: DnB Bank
Type: 4 terminer per år
Restsaldo pr. 27.08.2026: kr 1 474 971,86
Andel av saldo: kr 122 914,-
Første termin/avdrag: 20.04.2026
Restløpetid: litt over 9 år
Innfrielsesdato: 01.02.2036
Rente: 8,60 %

### Eiendomsskatt
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

### Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 565 134 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 6 260 535 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

**Polisenummer**
60986962824

**Forsikringsselskap**
Gjensidige forsikring

# Eiendommen

**Eierform**
Eierseksjon

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det er utstedt ferdigattest for tomannsbolig/rekkehus den 10.03.2004. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 10.02.2000. Dagens planløsning for loftsetasjen stemmer ikke med godkjente løsning. Opprinnelig løsning bestod av loftstue, ett soverom og kott. Det er senere endret til loftstue, to soverom, kott og kneloft. Endringer mellom loftstue og soverom er i utgangspunktet ikke søknadspliktig, da begge er hoveddeler. Kneloft som er etablert i ene soverommet, som opprinnelig var loftstuen innebærer en bruksendring av hoveddel til tilleggsdel. Det foreligger ingen dokumentasjon på at dette er søkt eller godkjent. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks. krav om tilbakeføring eller krav om bruksendring, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Boligen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller får godkjent arbeidene nå i ettertid. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

### Reguleringsplan
Eiendommen er regulert til boligformål. Eiendommen omfattes av reguleringsplan V051198, «Åslandshellinga - Bjørndal felt B4 - gnr.176 bnr.115 Mindre vesentlig endring av reguleringsplan S-3209», vedtatt 05.11.1998. Planen regulerer eiendommen til byggeområde for boliger innenfor felt B4.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan S-3209, «Slimeåsen øst - Bjørndal felt B4», vedtatt 28.11.1990. Dette er den opprinnelige planen for området, som senere er endret ved plan V051198.

Bystyret vedtok den 23.09.2015 kommuneplanen "Kommuneplanen 2015–2030". I kommuneplanen er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg (eksisterende/fremtidig).

Eiendommen berøres av hensynssone H190_2: Andre sikringssoner, i henhold til Kommuneplanen 2015–2030.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger innenfor gul støysone.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

### Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.stralevernet.no og www.ngu.no.

### Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

2000/63409-1/105 27.10.2000 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 176 BNR: 29 FNR: 0 SNR: 1 til 144
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, Plan og bygningsetaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 176 BNR: 679
Gnr. 176 bnr. 29 (snr. 1–144) har bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Åslandhellinga i eksisterende stikkvei over denne eiendommen (gnr. 176 bnr. 679) og gnr. 176 bnr. 678. Bestemmelsen kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

2002/76792-1/105 22.11.2002 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 4
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 135/1620
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-12.
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
Begjæring om oppdeling i eierseksjoner tinglyst 22.11.2002. Eiendommen er oppdelt i 12 boligseksjoner (snr. 1 til 12), hver med sameiebrøk 135/1620. Hver seksjon omfatter bolig med tilhørende tilleggsareal bygg og grunn (sportsbod, privat uteareal og garasjeplass).

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

### Legalpant
Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

### TV/Internett/Bredbånd
Det er informert om at Telenor er leverandør av kabel-tv og internett til sameiet. Megler har forsøkt å komme i kontakt med sameiet, men har ikke fått svar på henvendelser.

## Sameiet
### Sameie
Furumoen Boligsameie II

### Om sameiet
Furumoen 2 Boligsameie (org.nr. 986 962 824) er et eierseksjonssameie bestående av 12 eierseksjoner, tilknyttet gnr. 176, bnr. 679 i Oslo kommune. Boligsameiet har pliktig medlemskap i Sameiet Bjørndal Grendehus, hvor representanter velges av styret.

Saker og vedlikeholdsarbeid i sameiet:
- Maling av husene: Generalforsamlingen har vedtatt å bytte farge på husene til lys grå. Styret velger tilbud, og det er innvilget finansiering via sameiets bankforbindelse DnB (alternativt kan hver boenhet betale for sin andel).
- Skadedyrkontroll: Det er avdekket tilfeller av mus og maur i bygningsmassen, og sanering i form av kontroll av musesperrer er igangsatt.
- Snørydding: Styret har inngått avtale med Løvmyr Vaktmestertjenester om snørydding på gangstiene.

Seksjonseierne har enerett til bruk av bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal, garasje

og bod i henhold til opprinnelig kjøpekontrakt, samt felles bruksrett til sameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

Ordensregler og bruksbestemmelser:
- Eksisterende vegetasjon skal bevares mest mulig. Felling av trær må ikke foretas uten styrets samtykke, og ny beplantning skal ta hensyn til naboers sol- og utsiktsforhold.
- Garasjeanlegget skal brukes til parkering av motoriserte kjøretøy og ikke som ren lagringsplass, med mindre lagringen ikke er til hinder for parkering eller til sjenanse.
- Avfall skal ikke bli stående ute på egen tomt.

### Organisasjonsnummer
986962824

### Eierbrøk
135/1620

### Forretningsfører
Furumoen Boligsameie II

### Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding.

### Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### Dyrehold
Husdyrhold er tillatt i henhold til sameiets vedtekter.

## Energi
### Oppvarming
Fjernvarme og elektrisitet. Radiatorer tilkoblet fjernvarmeanlegg via rør-i-rør-system, med samlestokker i utvendig bod. Elektriske varmekabler på bad i 2. etasje. Det er pipeløp i stuen, men det er ikke montert ildsted.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

### Strømforbruk
Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.
Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

### Energikarakter
C.

### Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## Utleie
### Adgang til utleie
Bolig med en boenhet kan fritt leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for beboelse/varig opphold og så fremt den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

## Takst og tilstand
### Bygningssakkyndig
Karl Magnus Gustavsen
karl@takstpartner.no
992 55 357

### Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 05.08.2026

### Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

### Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja.
Lekkasje i avløp fra vask på badet.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Tigranbygg AS, Proff Elektriker AS, Rajab Smart Rørlegger Service
Beskrivelse av arbeidet: De som gjorde snekkerarbeid heter Tigranbygg AS. Elektriker var det Proff Elektriker AS. Rørlegger var Rajab Smart Rørlegger Service.

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

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Tigranbygg AS, Proff Elektriker AS, Rajab Smart Rørlegger Service
Beskrivelse av arbeidet: De som gjorde snekkerarbeid heter Tigranbygg AS. Elektriker var det Proff Elektriker AS. Rørlegger var Rajab Smart Rørlegger Service. Etter lekkasjen har hele badet blitt pusset opp. Jeg vet ikke spesifikt hva som ble utført og hvordan, men prøver å finne ut av detaljer
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
Ja.
Skjevheter på terasse. Satt opp av forrige eier.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
Ja.
Sentralt lufteanlegg har slutttet å virke. Vifte "brummer" litt, og ved å koble motor til skjøteledning, virker anlegget.
I tillegg er det byttet kjøkkenvifte.
Tiltak: Å finne årsak til feil er påbegynt. Elektriker er kontaktet
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Vet ikke enda
Beskrivelse av arbeidet: Kan ikke beskrives per dags dato

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
Ja.
Sameiet har nettopp investert i vasking av boliger; tak, vegger, takrenner, etc.
I tillegg vil fasader males.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

# Eier

**Eier**
Thidaporn Kuldech

# Vilkår og bestemmelser

**Budgivning**

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

**Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da

begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet,

interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

### Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

### Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

### Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

## Diverse
### Diverse
Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

### Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

### Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og kr 12 500.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Søderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6 856 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for seksjonert eiendom/aksjebolig. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

**Hvitevarer**
Hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med ved salget.

# Overtakelse

**Overtakelse**
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

# Meglers vederlag og utlegg

**Meglers vederlag (betales av selger)**
Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon 1,00 %
Tilstandsrapport fra kr 20 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 4 500
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 4 700
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 4 300
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 000
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 20 875
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 135 087, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden.

Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf Monica Jensen, Imageday
- Stylist Therese Nygaard v/Main Boligstyling

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

# Finansiering

**Verdivurdering**

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

# Megler

**Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler**

Heidi Furset
avdelingsleder/eiendomsmegler
heidi.furset@em1ostlandet.no
Tlf: 918 22 454

# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må  ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.









# Plantegning




*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse*













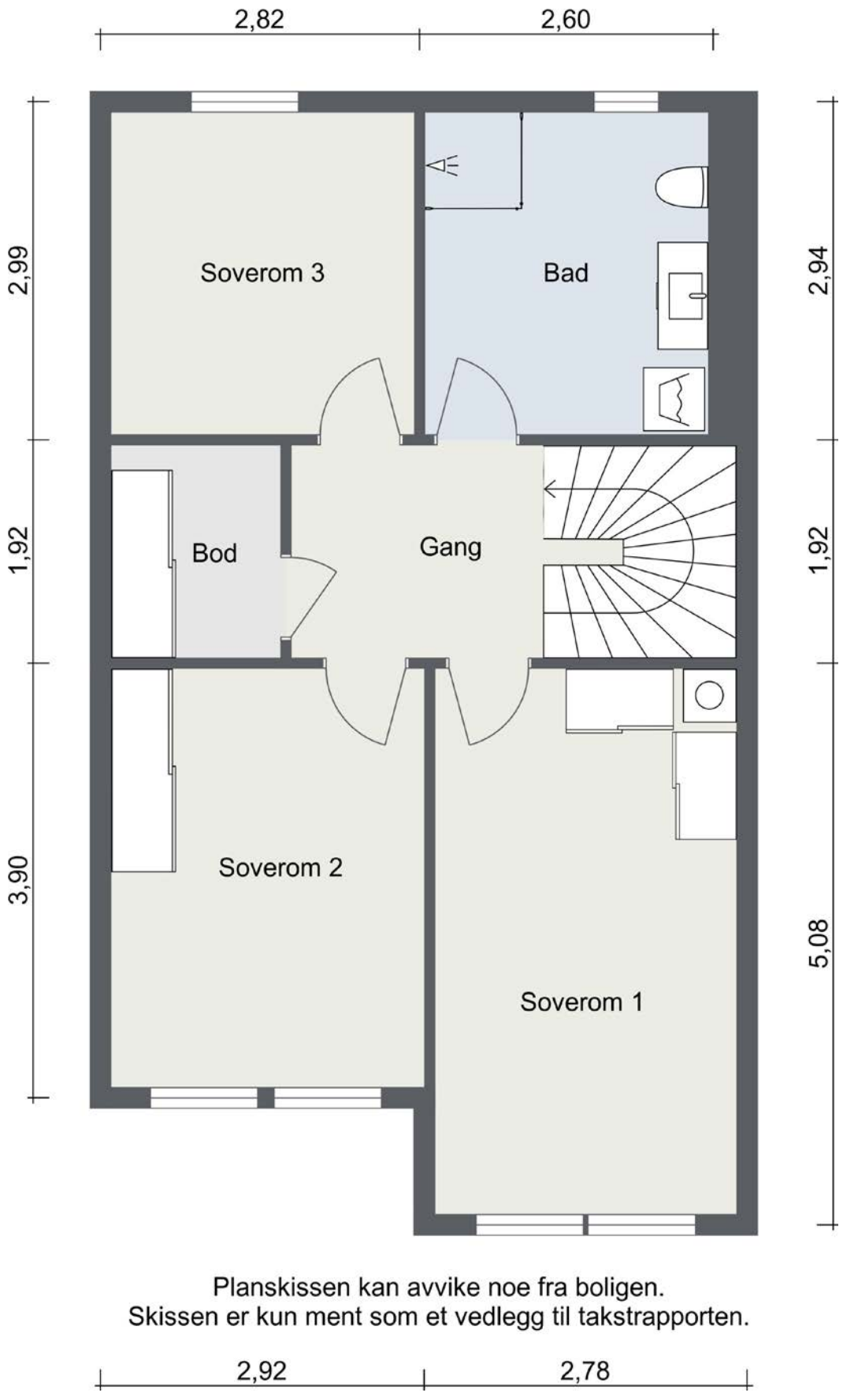








# Plantegning




*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse*


BOSCH







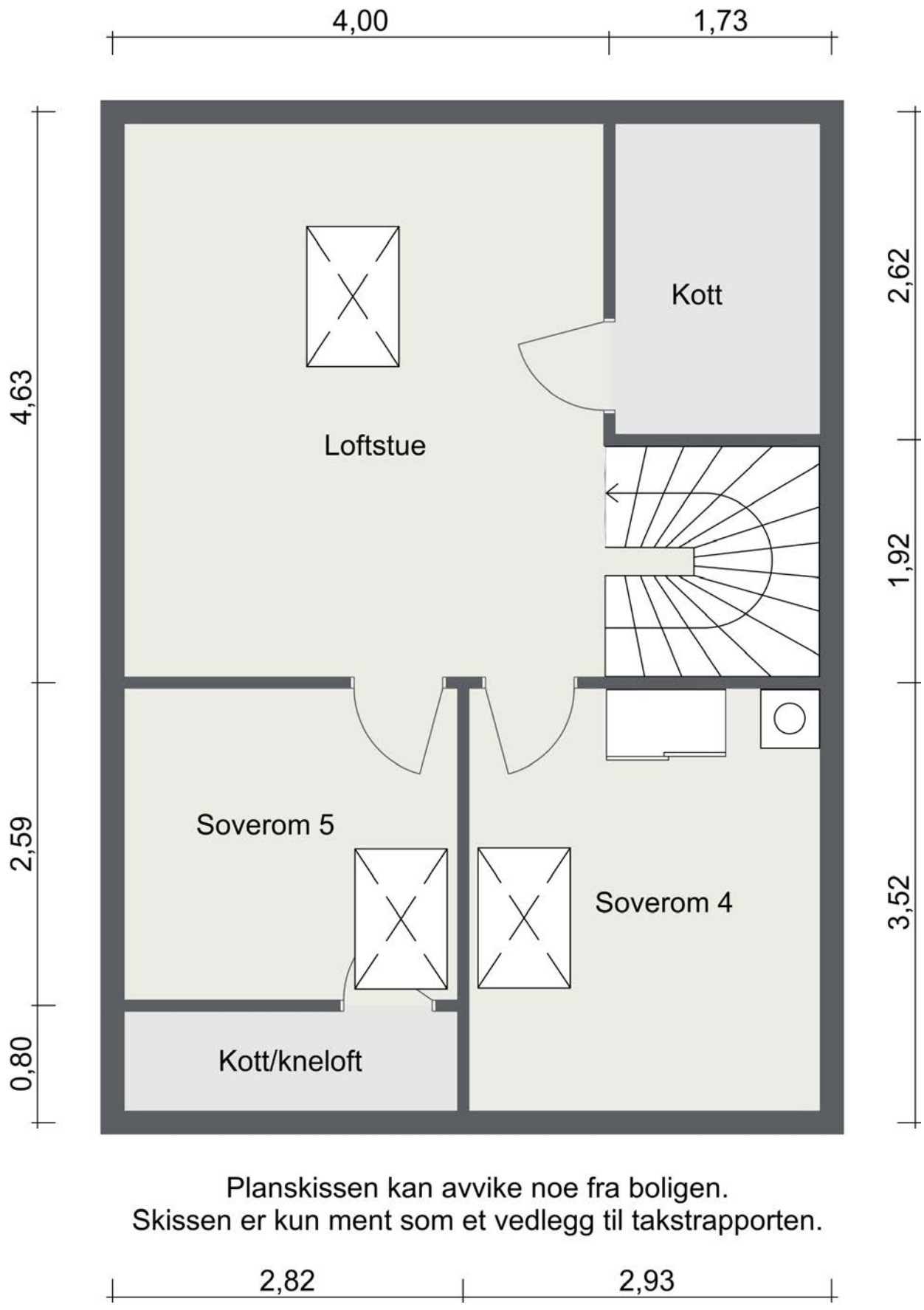








# Plantegning




*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse*



















# Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

## VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

*Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.*

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.

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

*Oppdatert 10.12.19*

# ÅSLANDHELLINGA 255

## Nabolaget Bjørndal - vurdert av 150 lokalkjente

### NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Bjørndal**<br>Linje 70N, 71, 77, 77X | **4 min**<br>0.4 km |
| **Hauketo stasjon**<br>Linje L2, L2x | **8 min**<br>4.8 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | **19 min**<br>14.3 km |
| **Oslo Gardermoen** | **44 min** |

## SKOLER

| | |
|---|---|
| **Bjørndal skole (1-7 kl.)**<br>354 elever, 29 klasser | **8 min**<br>0.6 km |
| **Seterbråten skole (1-7 kl.)**<br>327 elever, 20 klasser | **18 min**<br>1.5 km |
| **Klemetsrud skole (1-7 kl.)**<br>164 elever, 11 klasser | **5 min**<br>2.8 km |
| **Bjørnholt ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>313 elever, 30 klasser | **21 min**<br>1.8 km |
| **Bjørnholt videregående skole**<br>900 elever | **21 min**<br>1.8 km |
| **Lambertseter videregående skole**<br>825 elever, 30 klasser | **12 min**<br>9 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| **Åslandhellinga 273-449** | **2 min** |
| **Seterbråtveien 49 - 11787** | **10 min** |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 81/100

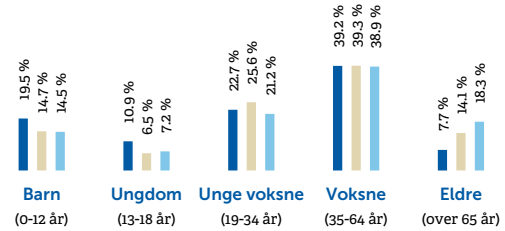
## NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

## KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 66/100

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Bjørndal | 3 203 | 1 108 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| **Preståsen Kanvas-barnehage (1-5 år)**<br>58 barn | **3 min**<br>0.2 km |
| **Taranrød barnehage (1-6 år)**<br>42 barn | **4 min**<br>0.3 km |
| **Christiania Barnehave Bjørndal (0-5 år)**<br>54 barn | **7 min**<br>0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| **Coop Extra Bjørndal**<br>PostNord | **9 min**<br>0.8 km |
| **Rema 1000 Bjørndal**<br>Post i butikk, PostNord | **15 min**<br>1.3 km |

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Egen bil

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

## STØYNIVÅET

Lite støynivå 82/100

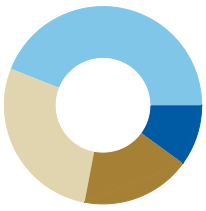
## KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 79/100

## SPORT

| | |
|---|---|
| **Snipemyrveien balløkke**<br>Ballspill | **2 min**<br>0.2 km |
| **Bjørndal skole**<br>Ballspill | **6 min**<br>0.5 km |
| **Fresh Fitness Hauketo** | **8 min** |
| **Sport og Mosjon** | **9 min** |

## BOLIGMASSE



- 10% enebolig
- 28% rekkehus
- 44% blokk
- 18% annet

«Flott, rolig sted. Flotte turområder og god offentlig transport.»

**Sitat fra en lokalkjent**

## VARER/TJENESTER

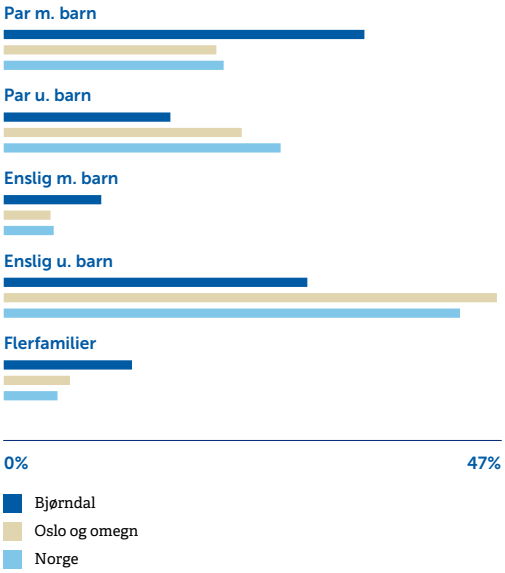
| | |
|---|---|
| **Mortensrud Torg** | **9 min** |
| **Bjørndal apotek** | **8 min** |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



- 26% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 17% 16-18 år

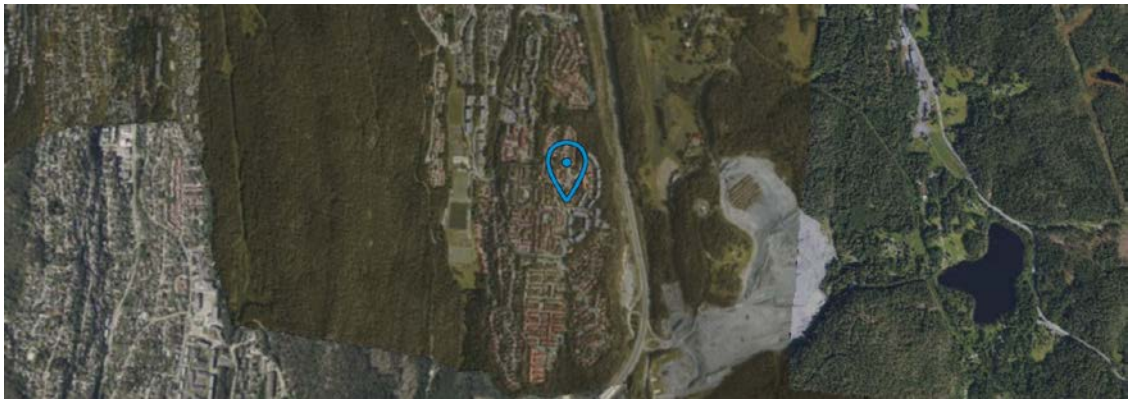
## FAMILIESAMMENSETNING

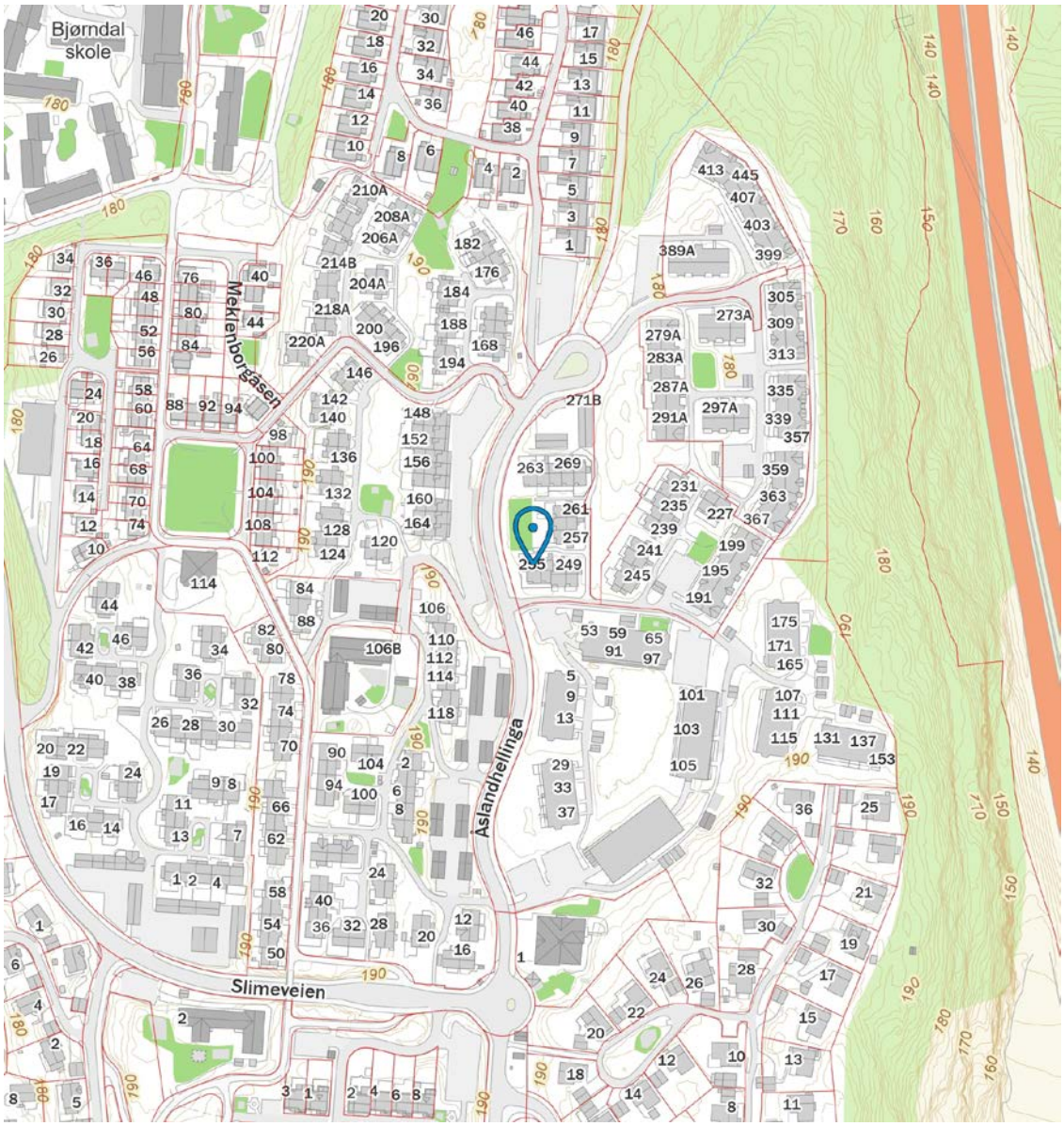



## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | **35%** | **33%** |
| **Ikke gift** | **54%** | **54%** |
| **Separert** | **8%** | **9%** |
| **Enke/Enkemann** | **2%** | **4%** |

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






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

# Tilstandsrapport

Åslandhellinga 255 , 1274 OSLO

OSLO kommune

gnr. 176, bnr. 679, snr. 4

**Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 138 m²**




**Befaringsdato:** 05.08.2026 **Rapportdato:** 28.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21043-5172 **Eiendomsverdi ref nr:** IQ7020

**Autorisert foretak:** Boligform AS **Sertifisert Takstingeniør:** Karl-Magnus Gustavsen

TAKSTPARTNER
TAKSERING I OSLO OG AKERSHUS

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

## Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter.

Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom. Vi hjelper deg og ta vare på dine verdier!




**Rapportansvarlig**

Karl-Magnus Gustavsen

Karl-Magnus Gustavsen

karl@takstpartner.no

992 55 357

# 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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Selveier rekkehus, ende**

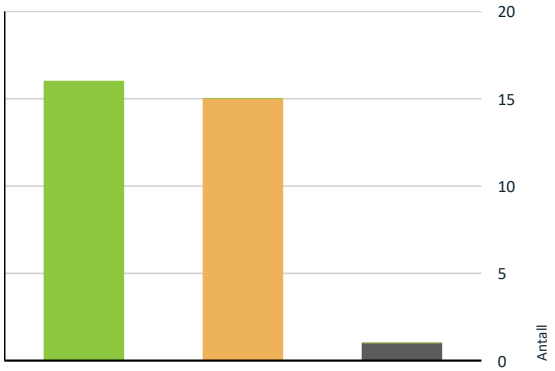
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggetegning nr.FUR2-101, datert 10.02.2000, er oversendt fra megler og kontrollert for eventuelle avvik i forhold til dagens bruk.

Det er registrert avvik i planløsningen i 3. etasje. I henhold til opprinnelig byggetegning bestod etasjen av loftstue, ett soverom og kott. Planløsningen er senere endret slik at etasjen i dag består av loftstue, to soverom, kott og kott/kneloft. Endringene mellom loftstue og soverom gjelder arealer som både opprinnelig og i dag er hoveddel (rom for varig opphold), og medfører derfor normalt ikke krav om bruksendring. Kott/kneloftet er etablert i et areal som opprinnelig var en del av loftstuen og innebærer dermed at deler av tidligere hoveddel i dag benyttes som tilleggsdel. Ombygginger som innebærer endring fra hoveddel, som loftstue, til tilleggsdel, som kott, er søknadspliktige. Det foreligger imidlertid verken byggemelding eller godkjenning for denne endringen.

# 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.

## Oppsummering av avvik

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

### Selveier rekkehus, ende

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

Tilstandsgrad er ikke satt (TGIU), da verandaen dekker terrenget rundt boligen. Vurdering av terrengfall og eventuelle vannansamlinger inntil bygningen var derfor ikke mulig.

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Taktekking** Gå til side

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

**Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere på hele taket.

**Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering på takvinduene. Kondensbelastningen har medført lokale fuktskader i form av avflassing av overflatebehandling.
- Det er registrert svertesopp på vinduene i bad og soverom 3. Enkelte vinduer har løse eller manglende sprosser. Det er også registrert at enkelte vindusrammer tar i karmen ved åpning og lukking, samt utvendig slitasje på enkelte vinduer. På badet er det i tillegg registrert fuktsvelling i vindusutforingen.

**Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side

- Det er registrert skjevheter i verandaen. Verandaen er fundamentert direkte på terreng, og skjevhetene vurderes å skyldes bevegelser i grunnen som følge av telehiv og setninger. Det er også registrert skjevheter i rekkverket samt skader på enkelte fundamentblokker som verandaen er understøttet av.
- Det er påvist slitasje og malingsflass på gulvet og rekkverket, noe som kan skyldes slitasje, fuktighet eller bruk av feil metode eller produkter.

**Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side

Gulvene er av eldre dato, men fremstår i all hovedsak med normal bruksslitasje ift alderen. Det er imidlertid registrert mer enn normal bruksslitasje på kjøkkengulvet og en liten fuktskade i gangen i 2 etasje. I tillegg er det registrert en sprekkdannelse i skjøten på soverom 4.

**Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Det er målt total høydeforskjell som er større enn 30 mm.

**Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

Døren til soverom 4 tar i karmen eller terskelen når den åpnes eller lukkes, og det ble observert en skade på dørbladet til soverom 3 som går utover normal bruksslitasje.
Det ble observert en skade på dørbladet til soverom 3 som går utover normal bruksslitasje.

**Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side

Eier opplyser at det tidligere har vært registrert mus på kjøkkenet. I henhold til eier ble det utført tetting rundt gjennomføringer i kjøkkenskapet, og det har ikke vært registrert nye observasjoner etter at tiltaket ble utført.

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

Viften er over 15år, og har dermed nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker. Vurderingen er basert på bygningsdelens alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, tabell C.8.

**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

Bygningen er eldre, og utførelse og tilstand for drenerings- og fuktsikringsløsningen kunne ikke verifiseres ved befaring. Grunnmuren er i stor grad skjult av veranda, og eventuell utvendig fuktsikring var derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Boligen har ingen rom under terreng, og eventuelle svakheter ved drenerings- og fuktsikringsløsningen vurderes derfor å ha begrenset betydning for innvendige oppholdsarealer.

**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side

Det ble ikke påvist utvendig stoppekran eller stakepunkt/stakekum for utvendige avløpsledninger ved befaringen. Eier kunne heller ikke påvise disse.

**Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

**Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Kjøkkenet er av eldre dato, og fremstår med vedlikehold og moderniseringsbehov. Det er registrert fuktsvelling på undersiden av benkeplaten ved kum og oppvaskmaskin samt skade eller svelling på enkelte fronter.
Det er registrert sprekker i enkelte fliser over kjøkkenbenken.

**Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

Det er registrert løs tapet og folder i innvendig hjørne. Dette indikerer at tapeten har løsnet fra underlaget lokalt

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere på hele taket. Gå til side

Det er ikke utført radonmålinger og det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonforebyggende tiltak.

Bygninger som er bygd etter Teknisk forskrift fra 1997 eller nyere skal være utført med forskriftsmessig radonforebyggende tiltak slik at innstrømningen av radon fra grunn begrenses.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Pipeløpet i 2.etasje er ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet plassering av skap. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

- Det finnes ikke dokumentasjon for arbeidet som er utført på det elektriske anlegget. I henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600 skal arbeid på det elektriske anlegget, utført etter 1. januar 1999, være dokumentert med samsvarserklæring. Når slik dokumentasjon helt eller delvis mangler, foreligger det begrenset grunnlag for å vurdere utførelsen opp mot gjeldende regelverk, og dette anses som et dokumentasjonsavvik.

- Det er registrert en løs stikkontakt i entré.

- Det er opplyst at det sentrale luftanlegget har sluttet å virke ved ordinær tilkobling. Eier opplyser at viften «brummer», og at anlegget fungerer når motoren kobles til strøm via skjøteledning. Forholdet indikerer feil ved den faste strømforsyningen eller tilkoblingen til anlegget. Eier opplyser at elektriker er kontaktet og at feilsøking er påbegynt.

# Tilstandsrapport

## SELVEIER REKKEHUS, ENDE



**Byggeår**
2003

**Kommentar**
Kilde: Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**
Bolig

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2024 | Modernisering | Oppussing av baderom - Utført av Tigran Bygg AS, Proff elektriker og Rajab Smart rørlegger |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkeplan og takvinduer, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Dette innebærer at det kan foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Årstall:** 2003 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**
Takrenner, nedløpsrør, pipebeslag og øvrige beslag er utført i lakkert stål.

Det er montert snøfanger på deler av taket, og stigetrinn for adkomst til pipen.

Kontrollen ble utført fra bakkenivå. Vurderingen er derfor begrenset av dette, og det kan derfor foreligge skader eller forhold som kun lar seg avdekke ved nærmere undersøkelser fra stige eller stillas.

**Vurdering av avvik:**
• - Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• - Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere på hele taket.

**Konsekvens/tiltak**
• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
• Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det å montere snøfangere på hele taket, da disse er viktige for å forebygge snø- og isras som kan forårsake skade på personer og eiendom. Manglende snøfangere på hele taket vurderes nå som et avvik i forhold til dagens regelverk, men det betyr ikke nødvendigvis at bygget bryter med tidligere forskrifter.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**
Yttertak med saltakskonstruksjon av treverk med sperrekonstruksjon. Det er oppvarmet loftsrom.

Vurderingen av takkonstruksjonen er i hovedsak basert på byggets alder. Det foreligger noe inspeksjonsmulighet i kneloftet, men denne er svært begrenset.

### TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Veggkonstruksjonen over grunnmuren er av tre med utvendig liggende kledning. Kledningen er luftet og det er musetetting bak kledningen på kontrollerte steder.

Veggene er inspisert fra bakkeplan, balkong og gjennom vinduer. Vurderingen er derfor begrenset av dette, og det kan derfor foreligge skader eller forhold som kun lar seg avdekke ved nærmere undersøkelser fra stige eller stillas. Slike undersøkelser kan utføres av fagperson under tilfredsstillende sikkerhetsforhold dersom det er behov for en mer detaljert tilstandsvurdering.

### TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår

Lakkerte takvinduer av treverk med 2-lags glass fra byggeår
Produsert av Velux

**Vurdering av avvik:**

• - Det er påvist tegn på innvendig kondensering på takvinduene. Kondensbelastningen har medført lokale fuktskader i form av avflassing av overflatebehandling.

• - Det er registrert svertesopp på vinduene i bad og soverom 3. Enkelte vinduer har løse eller manglende sprosser. Det er også registrert at enkelte vindusrammer tar i karmen ved åpning og lukking, samt utvendig slitasje på enkelte vinduer. På badet er det i tillegg registrert fuktsvelling i vindusutforingen.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å redusere risikoen for innvendig kondens gjennom tilstrekkelig ventilasjon, oppvarming og luftutskifting. Skadet overflatebehandling bør utbedres. Uten tiltak kan gjentatt kondensbelastning medføre videre nedbrytning av treverket.

• Vinduene bør vedlikeholdes og nødvendige utbedringer utføres. Løse eller manglende sprosser bør festes eller skiftes ut, vinduer som tar i karmen bør justeres, og fuktskadede bygningsdeler ved badvinduet bør kontrolleres og utbedres ved behov. Uten vedlikehold kan slitasje og fuktpåvirkning utvikle seg videre og redusere vinduenes funksjon og levetid.

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Malt entrédør av treverk med 2-lags isolerglass og elektronisk lås.
Produsert av Swedoor, 2002

Malt tofløyet balkongdør av treverk med 2-lags isolerglass.
Produksjonsdato på isolerglassene er henholdsvis 2012 og 2020.

Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder. Enkelte hakk, riper og merker må forventes.

### TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Fra entré og stue er det adkomst til en sammenhengende veranda på ca. 91 m² som strekker seg langs bygningens nord-, vest- og sydside. Verandaen er oppført i treverk med terrassebord på gulvet og rekkverk av treverk med stående bordkledning.

**Vurdering av avvik:**

• - Det er registrert skjevheter i verandaen. Verandaen er fundamentert direkte på terreng, og skjevhetene vurderes å skyldes bevegelser i grunnen som følge av telehiv og setninger. Det er også registrert skjevheter i rekkverket samt skader på enkelte fundamentblokker som verandaen er understøttet av.

• - Det er påvist slitasje og malingsflass på gulvet og rekkverket, noe som kan skyldes slitasje, fuktighet eller bruk av feil metode eller produkter.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør påregnes justering av verandaens fundamentering og konstruksjon for å utbedre skjevhetene. Skadde fundamentblokker bør skiftes ut eller utbedres, og rekkverket bør rettes opp og nødvendige innfestinger utbedres. Uten tiltak kan videre bevegelser i grunnen føre til økte skjevheter og redusert stabilitet i konstruksjonen.

• Terrassebordene og rekkverket bør overflatebehandles for å beskytte treverket mot fukt og forhindre råteskader over tid. Regelmessig vedlikehold vil forlenge levetiden og bevare funksjon og utseende.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

På gulvet er det fliser i deler av entré, 3-stavs laminatgulv i 3. etasje, mens øvrige gulv har 3-stavs eikeparkett.

Til info:
Det er gjennomført kontroll av gulvene for å avdekke eventuell knirk, og det ble verken registrert avvik under befaringen eller opplyst om feil. Det bemerkes likevel at knirk kan oppstå over tid som følge av temperatur- og fuktighetsvariasjoner gjennom året, noe som ikke er uvanlig for parkettgulv.

**Vurdering av avvik:**

• Gulvene er av eldre dato, men fremstår i all hovedsak med normal bruksslitasje ift alderen. Det er imidlertid registrert mer enn normal bruksslitasje på kjøkkengulvet og en liten fuktskade i gangen i 2 etasje. I tillegg er det registrert en sprekkdannelse i skjøten på soverom 4.

**Konsekvens/tiltak**

• Slitt parkett kan slipes og overflatebehandles for å gjenopprette utseendet. Boligen fungerer imidlertid fint med disse overflatene, det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak. Utbedring av avviket må vurderes ut i fra egne preferanser.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

På veggene er det ubehandlet panel i 3.etasje, mens øvrige rom har malte slette flater.

Innvendig tak med ubehandlet panel i 3.etasje, mens øvrige rom har malte slette flater. Takhøyden er målt til ca 2,40m i oppholdsrom. I loftsetasjen er det skråtak med takhøyde på ca.2,47m på det høyeste.

Til info:
Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som kan forventes som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

## TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskille består av trebjelkelag øvre etasje og betongdekke i underetasjen.

Etasjeskillet er ikke direkte tilgjengelig for kontroll og ligger skjult i konstruksjonen. Vurderingen er basert på byggeskikk og synlige løsninger.

To utvalgte rom pr. etasje er kontrollert for høydeforskjell. Større avvik kan forekomme, da ikke alle rom er kontrollert. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker og kuler kan forekomme.

**Vurdering av avvik:**

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er målt total høydeforskjell som er større enn 30 mm.

**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.

Dersom man ønsker et jevnere gulv, kan gulvkonstruksjonen rettes opp i forbindelse med fremtidig oppgradering av gulvoverflater. Slike arbeider vil innebære demontering av eksisterende gulv og justering eller oppretting av underlaget. Uten tiltak kan ujevnheter i gulvet vedvare, og slike forhold kan også bidra til knirk i gulvkonstruksjonen over tid.

- På kjøkkenet ble det målt 15mm avvik på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet.
- I entré ble det målt 14mm avvik på 2m, totalt 14mm gjennom hele rommet.

- På soverom 3 ble det målt 10mm avvik på 2m, totalt 20mm gjennom hele rommet.
- På soverom 2 ble det målt 20mm avvik på 2m, totalt 35mm gjennom hele rommet.

- På soverom 5 ble det målt 17mm avvik på 2m, totalt 23mm gjennom hele rommet.
- På loftstuen ble det målt 15mm avvik på 2m, totalt 40mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 15 mm på 2 m og maks 30 mm total høydeforskjell gjennom hele rommet for å få TG 1. Lokal høydeforskjell over 15 mm på 2 m eller total høydeforskjell over 30 mm gjennom rommet gir grunnlag for TG 2 (iht. NS 3600:2025).

## ⚠ Radon

**Beskrivelse**

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som finnes naturlig i berggrunnen i en del områder. Andre steder finnes gassen i tilkjørte masser under boligen. Gassen kan sige inn i husene våre og lagres i inneluften der. Aller mest skjer dette om vinteren. Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 Bq/m³. Ved verdier over 100Bq/m³ bør det iverksettes tiltak. I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke utført radonmålinger og det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonforebyggende tiltak.

Bygninger som er bygd etter Teknisk forskrift fra 1997 eller nyere skal være utført med forskriftsmessig radonforebyggende tiltak slik at innstrømningen av radon fra grunn begrenses.

**Konsekvens/tiltak**

- Det anbefales å gjennomføre radonmålinger. En konstant eksponering for radon kan føre til pustevansker, allergier og på sikt alvorlige helseplager. Merk at radonmåling normalt er borettslagets eller sameiets ansvar, men i enkelte tilfeller kan ansvaret ligge hos den enkelte beboer.

## ⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Boligen har ikke montert ildsted, men det er pipeløp i stuen. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert av takstmannen.

Feieluke er lokalisert i 1.etasje.

**Vurdering av avvik:**

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Pipeløpet i 2.etasje er ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet plassering av skap. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

## Innvendige trapper

**Beskrivelse**
Boligen har en lakkert innvendig tretrapp med 180graders sving. Lakkert rekkverk med stående spiler samt håndløper på veggen. Lakkerte trinn belagt med trappetepper.

MINDRE AVVIK:
Det er registrert stedvis løs eller manglende trappeteppe.

Det er registrert stedvis knirk i trappen ved normal bruk. Knirken vurderes å være av begrenset omfang, og det er ikke registrert knirk i større deler av trappen. Forholdet gir derfor ikke grunnlag for tilstandsgrad 2 etter NS 3600:2025.

## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**
Boligen har innvendige fyllingsdører med profilerte dørblad. Skyvedør til kjøkkenet, og glassdør til stuen.

**Vurdering av avvik:**
• Døren til soverom 4 tar i karmen eller terskelen når den åpnes eller lukkes, og det ble observert en skade på dørbladet til soverom 3 som går utover normal bruksslitasje.

• Det ble observert en skade på dørbladet til soverom 3 som går utover normal bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å utføre løpende justering og vedlikehold etter behov. Uten tiltak vil dørene gradvis kunne få ytterligere slitasje og funksjon kan over tid reduseres.

## TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Vurdering av avvik:**
• Eier opplyser at det tidligere har vært registrert mus på kjøkkenet. I henhold til eier ble det utført tetting rundt gjennomføringer i kjøkkenskapet, og det har ikke vært registrert nye observasjoner etter at tiltaket ble utført.

**Konsekvens/tiltak**
• Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fageksperт.

# VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

## Generell

**Beskrivelse**
Byggeforskrift: Teknisk forskrift fra 2017
Dokumentasjon: Ingen

Utførende foretak:
Tigran Bygg AS, Proff elektriker og Rajab Smart rørlegger

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier



### 2.ETASJE > BAD

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

### 2.ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**
Fliser på vegger, senket og malt innvendig tak med innfelt lys.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom eller hul lyd (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

**Vurdering av avvik:**
• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

**Konsekvens/tiltak**
• Uegnede materialer bør enten fuktbeskyttes eller erstattes med fuktbestandige alternativer. Dusjdører bidrar til å redusere direkte vannpåvirkning, men det må fortsatt utvises forsiktighet ved bruk. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppsvelling og forringelse av materialer over tid. Det er også en risiko for kapilærvandring bak flisene, hvor vann usynlig trekkes bak flisene og inn i konstruksjonen.

### 2.ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

I dusjsonen er det målt et fall på 18mm over en avstand på 46-68cm, samt en høydeforskjell på ca. 28mm fra flis ved dørterskel til topp slukrist over en avstand på 2,4meter.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom eller hul lyd (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

MINDRE AVVIK:
Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluk i dusjsonen, og bruksvann ledes til sluket som forutsatt. På øvrige deler av gulvet er fallforholdet mindre enn dagens preaksepterte ytelser. Det er ikke registrert motfall, og forholdet vurderes derfor ikke å gi grunnlag for tilstandsgrad 2 etter NS 3600:2025.

2.ETASJE > BAD

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Badet har plastsluk med klemring, plassert i dusjsonen, og det er synlig påstrykningsmembran/mansjett i sluket.

Forøvrig er det vanntette sjiktet skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.



2.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Innredningen består av servant med underskap, overskap med speildører og lys, dusjhjørne med svingbare glassdører, veggmontert toalett med utenpåliggende sisterne og opplegg for vaskemaskin.

2.ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Badet har mekanisk avtrekk gjennom en ventil i taket og tilluft via en luftespalte på 17mm under dørbladet.

2.ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Det ble boret ett hull i veggen på baksiden av dusjsonen, fra soverommet. Fuktmålingen ble utført med Protimeter MMS2 m/ pigger inn i trevirket. Målingene gav ingen utslag på fukt. Ved visuell inspeksjon ble det heller ikke avdekket noe avvik.



## KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med profilerte malte fronter, laminat benkeplate med fliser på bakvegg, rustfri oppvaskkum med avrenning, ventilator med utluft og frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og to stk kombinerte kjøle- og fryseskap.

Komfyrvakt: Nei
Automatisk lekkasjestopper: Nei

Det er ikke krav om verken komfyrvakt eller automatisk lekkasjestopper på dette kjøkkenet, da boligen er oppført etter TEK97. Kravene til disse sikkerhetstiltakene ble først innført med Teknisk forskrift fra 2010. Likevel anbefales det sterkt å installere både komfyrvakt og lekkasjesikring for å øke sikkerheten og redusere risikoen for brann og vannskader.

**Vurdering av avvik:**

- Kjøkkenet er av eldre dato, og fremstår med vedlikehold og moderniseringsbehov. Det er registrert fuktsvelling på undersiden av benkeplaten ved kum og oppvaskmaskin samt skade eller svelling på enkelte fronter.
- Det er registrert sprekker i enkelte fliser over kjøkkenbenken.

**Konsekvens/tiltak**

- Det ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men for å oppnå tilstandsgrad 1 må kjøkkenet oppgraderes eller moderniseres. Dersom tiltak ikke gjennomføres, må man regne med gradvis økende slitasje og redusert funksjonalitet over tid.

• Ødelagte fliser medfører ingen umiddelbar risiko, men for å oppnå tilstandsgrad 1 må de skiftes ut. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan sprekkene utvikle seg over tid.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator plassert over kokesone med ventilasjonsrør skjult over himling.

Til info:
Ventilasjonsrøret ligger skjult i konstruksjonen. Det er ukjent hvor det fører, men normalt skal det føres ut til det fri enten gjennom yttervegg eller over yttertaket.

## TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

**Beskrivelse**

På veggene er det tapet. Innvendig tak er malt, og det er et flislagt gulv.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert løs tapet og folder i innvendig hjørne. Dette indikerer at tapeten har løsnet fra underlaget lokalt

**Konsekvens/tiltak**

• Avviket har ingen vesentlig bygningsmessig betydning og påvirker kun overflatens utseende. Utbedring kan utføres etter egne preferanser.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Sanitærutstyr**

**Beskrivelse**

Innredningen består av servant, overskap og frittstående toalett.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Avtrekk/ventilasjon**

**Beskrivelse**

Toalettrommet har mekanisk avtrekk gjennom en ventil i taket og tilluft via en luftespalte på 20mm under dørbladet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Innvendige vannledninger**

**Beskrivelse**

Boligen har skjulte rørføringer med rør-i-rør system. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra samlestokker plassert i utvendig bod, og frem til hvert enkelte tappested i boligen. Stoppekraner er plassert ved samlestokkene.

Vannrørene ligger skjult i konstruksjonen så det er ikke mulig å kontrollere om anlegget er riktig utført. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold ved inspeksjonen, alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600:2025, tabell C.5.

MINDRE AVVIK:
Det ble registrer fuktskjolder og løs papp på gipsplaten under samlestokkene. Det ble imidlertid ikke registrert noe tegn til en pågående fuktskade. Forholdet vurderes som estetisk.

TG 1 **Innvendige avløpsrør**

**Beskrivelse**

Synlige avløpsrør er av plast.

Øvrige avløpsrør er skjult i konstruksjonen og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep eller bruk av spesialutstyr. Tilstanden er derfor vurdert ut fra gjenværende levetid.

Avløpsrørets lufting er ført gjennom yttertaket og er synlig i boden i 3.etasje. Stakeluke ble lokalisert bak inspeksjonsluken på toalettrommet.

TG 2 **Ventilasjon**

**Beskrivelse**

Boligen har mekanisk avtrekk via en avtrekksvifte plassert i kottet i 3. etasje. Tilluftsventiler i yttervegg eller vinduer sørger for at det kommer frisk luft inn i boligen. Disse ventilene må stå åpne hele døgnet for å sikre god og riktig utskifting av luft.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse og utstyr. Ventilasjonens funksjon er vurdert basert på en enkel test med ark/papir eller røykampull, uten tallfestede målinger. Det er ikke rapportert om feil eller mangler, og ventilasjonen virker å fungere tilfredsstillende ut fra de observerte forholdene.

Det foreligger ingen dokumentasjon på når siste rengjøring av kanalsystemet ble utført.

**Vurdering av avvik:**

• Viften er over 15år, og har dermed nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker. Vurderingen er basert på bygningsdelens alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, tabell C.8.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av viften for å sikre tilfredsstillende funksjon. Eldre anlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.

TG 1 **Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)**

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Boligen varmes opp med radiatorer tilkoblet et fjernvarmeanlegg.

Radiatorene er tilkoblet via PEX-vannrør (rør-i-rør-system), med samlestokker for varmeanlegget plassert i den utvendige boden.

Varmeinstallasjonen ble ikke funksjonstestet under befaringen. Det ble imidlertid ikke opplyst om feil eller mangler ved bruk.

### ⚠ 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**

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i boden i 2.etasje, og det elektriske anlegget i boligen består av en kombinasjon av åpen og skjult kabling. Hovedsikringen er på 40A

**Vurdering av avvik:**

• - Det finnes ikke dokumentasjon for arbeidet som er utført på det elektriske anlegget. I henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600 skal arbeid på det elektriske anlegget, utført etter 1. januar 1999, være dokumentert med samsvarserklæring. Når slik dokumentasjon helt eller delvis mangler, foreligger det begrenset grunnlag for å vurdere utførelsen opp mot gjeldende regelverk, og dette anses som et dokumentasjonsavvik.

• - Det er registrert en løs stikkontakt i entré.

• - Det er opplyst at det sentrale luftanlegget har sluttet å virke ved ordinær tilkobling. Eier opplyser at viften «brummer», og at anlegget fungerer når motoren kobles til strøm via skjøteledning. Forholdet indikerer feil ved den faste strømforsyningen eller tilkoblingen til anlegget. Eier opplyser at elektriker er kontaktet og at feilsøking er påbegynt.

**Konsekvens/tiltak**

• På grunn av manglende dokumentasjon anbefales det å bestille en utvidet El-kontroll fra en autorisert elektroinstallatør med spesielt fokus på det udokumenterte arbeidet som er utført på anlegget. En el-kontroll kan ikke erstatte manglende samsvarserklæring, men kan gi supplerende informasjon om anleggets tekniske og sikkerhetsmessige tilstand.

Uten samsvarserklæring kan det være vanskelig å bevise at installasjonen er utført i samsvar med lovverket. Mangelen på samsvarserklæring kan også indikere på at arbeidet ikke er utført av en kvalifisert elektriker, noe som øker risikoen for feil og potensielt farlige forhold.

• Stikkontakten bør festes forskriftsmessig. En løs stikkontakt kan bli utsatt for mekanisk belastning, noe som kan føre til skade på den elektriske installasjonen.

• Den elektriske tilkoblingen og strømforsyningen til luftanlegget må undersøkes og eventuelle feil utbedres av registrert elektrovirksomhet. Inntil årsaken er avklart, har installasjonen usikker fremtidig funksjon.



### ⚠ Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Boligen et utstyrt med røykvarslere i hver etasje, og ett 6 kg brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Det er ukjent byggegrunn.

Grunnforhold er ikke synlig for kontroll og det er ikke fremlagt noe dokumentasjon eller informasjon som sier noe om forholdet.

Til info:
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser. Det er dermed svært begrenset muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

**Beskrivelse**

Drenssystemet er fra byggeår. Bygningsdelen er skjult i byggegrunn så materialvalg/løsning er ikke mulig å konstatere.

Til info:
Utvendig fuktsikring har stor betydning, men det kan ikke bekreftes om den er etablert eller utført tilfredsstillende, da dette ligger skjult under terreng. Aldersmessig slitasjegrad må uansett påregnes.

**Vurdering av avvik:**

• Bygningen er eldre, og utførelse og tilstand for drenerings- og fuktsikringsløsningen kunne ikke verifiseres ved befaring. Grunnmuren er i stor grad skjult av veranda, og eventuell utvendig fuktsikring var derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Boligen har ingen rom under terreng, og eventuelle svakheter ved drenerings- og fuktsikringsløsningen vurderes derfor å ha begrenset betydning for innvendige oppholdsarealer.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å sørge for at terrengfall og overvannshåndtering opprettholdes slik at vann ledes bort fra bygningen. Dersom det oppstår tegn til fuktproblemer eller det utføres arbeider som gir tilgang til grunnmuren, bør drenerings- og fuktsikringsløsningen vurderes nærmere. Selv om boligen ikke har rom under terreng, kan redusert funksjon over tid medføre økt fuktbelastning på grunnmuren og tilstøtende konstruksjoner.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Boligen er oppført med støpt betongplate på grunn. For boliger fra byggeperioden er det vanlig at betongplaten er fundamentert på komprimerte masser. Det er ikke etablert rom under terreng.

Store deler av fundamenteringen er tildekket av veranda, noe som begrenser inspeksjonsmulighetene. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av dekket.

### TG IU Terrengforhold

**Beskrivelse**

Boligen ligger i et relativt flatt terreng. Terrenget er opparbeidet med veranda rundt hele bygningen og gressplen på utsiden.

**Vurdering av avvik:**

• Tilstandsgrad er ikke satt (TGIU), da verandaen dekker terrenget rundt boligen. Vurdering av terrengfall og eventuelle vannansamlinger inntil bygningen var derfor ikke mulig.

**Konsekvens/tiltak**

• Verandaen medfører begrenset inspeksjon, og det er usikkerhet knyttet til forhold som kan være skjult under den.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

**Beskrivelse**

De utvendige vann- og avløpsrørene er av ukjent type.

Det er ikke fremlagt informasjon om utskifting av rørene, og det legges derfor til grunn at rørene er originale fra byggeåret. For boliger oppført etter 1970 er det vanlig med plastbaserte rørmaterialer, som PEL eller PE for vannledninger og PVC eller PP for avløpsledninger.

Boligen har offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Vurderingen av utvendige vann- og avløpsledninger er basert på alder (forventet levetid) siden bygningsdelen er skjult, og det ikke er noe mulighet for kontroll.

Til orientering kan nedgravde vann- og avløpsledninger påvirkes av terrengtrykk, telehiv og bevegelser i grunnen. Ved ustabile masser kan skadefrekvensen øke. Ledninger svekkes og eldes over tid som følge av belastning, driftsforhold og materialets levetid.

**Vurdering av avvik:**

• Det ble ikke påvist utvendig stoppekran eller stakepunkt/stakekum for utvendige avløpsledninger ved befaringen. Eier kunne heller ikke påvise disse.

**Konsekvens/tiltak**

• Utvendig stoppekran og eventuelt stakepunkt/stakekum bør lokaliseres. Dersom disse ikke finnes, anbefales det å etablere dem ved fremtidige arbeider på vann- og avløpsanlegget. Utvendig stoppekran er viktig for rask avstengning av vannforsyningen ved en eventuell lekkasje på stikkledningen, mens stakepunkt eller stakekum forenkler vedlikehold og rensing av avløpsledningen ved en eventuell tilstopping.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• - Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere på hele taket.

• Det er ikke utført radonmålinger og det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonforebyggende tiltak.

Bygninger som er bygd etter Teknisk forskrift fra 1997 eller nyere skal være utført med forskriftsmessig radonforebyggende tiltak slik at innstrømningen av radon fra grunn begrenses.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Pipeløpet i 2.etasje er ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet plassering av skap. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• - Det finnes ikke dokumentasjon for arbeidet som er utført på det elektriske anlegget. I henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600 skal arbeid på det elektriske anlegget, utført etter 1. januar 1999, være dokumentert med samsvarserklæring. Når slik dokumentasjon helt eller delvis mangler, foreligger det begrenset grunnlag for å vurdere utførelsen opp mot gjeldende regelverk, og dette anses som et dokumentasjonsavvik.

• - Det er registrert en løs stikkontakt i entré.

• - Det er opplyst at det sentrale luftanlegget har sluttet å virke ved ordinær tilkobling. Eier opplyser at viften «brummer», og at anlegget fungerer når motoren kobles til strøm via skjøteledning. Forholdet indikerer feil ved den faste strømforsyningen eller tilkoblingen til anlegget. Eier opplyser at elektriker er kontaktet og at feilsøking er påbegynt.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det å montere snøfangere på hele taket, da disse er viktige for å forebygge snø- og isras som kan forårsake skade på personer og eiendom. Manglende snøfangere på hele taket vurderes nå som et avvik i forhold til dagens regelverk, men det betyr ikke nødvendigvis at bygget bryter med tidligere forskrifter.

• Det anbefales å gjennomføre radonmålinger. En konstant eksponering for radon kan føre til pustevansker, allergier og på sikt alvorlige helseplager. Merk at radonmåling normalt er borettslagets eller sameiets ansvar, men i enkelte tilfeller kan ansvaret ligge hos den enkelte beboer.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• På grunn av manglende dokumentasjon anbefales det å bestille en utvidet El-kontroll fra en autorisert elektroinstallatør med spesielt fokus på det udokumenterte arbeidet som er utført på anlegget. En el-kontroll kan ikke erstatte manglende samsvarserklæring, men kan gi supplerende informasjon om anleggets tekniske og sikkerhetsmessige tilstand.

Uten samsvarserklæring kan det være vanskelig å bevise at installasjonen er utført i samsvar med lovverket. Mangelen på samsvarserklæring kan også indikere på at arbeidet ikke er utført av en kvalifisert elektriker, noe som øker risikoen for feil og potensielt farlige forhold.

• Stikkontakten bør festes forskriftsmessig. En løs stikkontakt kan bli utsatt for mekanisk belastning, noe som kan føre til skade på den elektriske installasjonen.

• Den elektriske tilkoblingen og strømforsyningen til luftanlegget må undersøkes og eventuelle feil utbedres av registrert elektrovirksomhet. Inntil årsaken er avklart, har installasjonen usikker fremtidig funksjon.

# 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

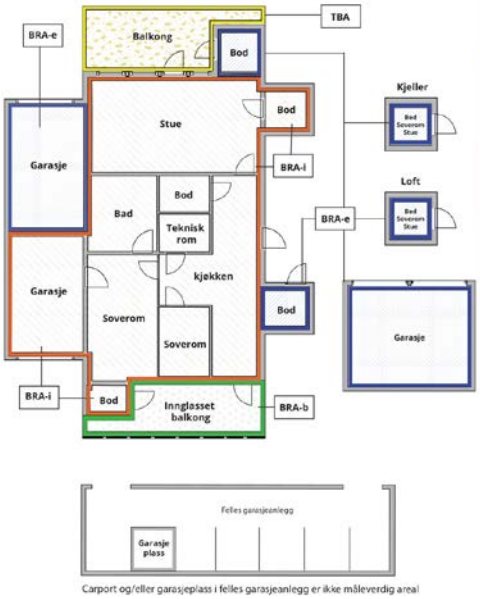
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Selveier rekkehus, ende

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | | | |
| 3.Etasje | 26 | | | 26 | | 22 | 48 |
| 2.Etasje | 56 | | | 56 | | | 56 |
| 1.Etasje | 56 | 5 | | 61 | 91 | | 61 |
| **SUM** | **138** | **5** | | | **91** | **22** | **165** |
| **SUM BRA** | **143** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 3.Etasje | Loftstue, to soverom | | |
| 2.Etasje | Tre soverom, bod, bad, gang | | |
| 1.Etasje | Stue, kjøkken, entré, toalettrom | Utvendig bod | |

**Kommentar**

Oppmåling er utført med avstandslaser på stedet og rundet opp/ned iht gjeldene avrundingsregler. Det gjøres oppmerksom på at dør -/vindusnisjer, innvendige vegger og sjakten bak badet og toalettet inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940:2024.

To kott i 3.etasje har ikke måleverdig areal iht NS 3940:2024. Arealet er trekt ut av boligens BRA-i. Arealet er medregnet som ALH i rapporten. Et areal er måleverdig når fri høyde er minst 1,90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling, og lengden og bredden er minst 0,60 x 0,60 meter.

Deler av loftsetasjen har skråtak med en lavere takhøyde en 1,90cm og blir derfor ikke måleverdig iht. NS 3940:2024. Arealet er trekt ut av boligens BRA-i etter gjeldene skråtaksregler. Arealet er medregnet som ALH i rapporten.

Utvendig bod er målt til 5,4m² og rundet ned til 5m².

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Byggetegning nr.FUR2-101, datert 10.02.2000, er oversendt fra megler og kontrollert for eventuelle avvik i forhold til dagens bruk.

Det er registrert avvik i planløsningen i 3. etasje. I henhold til opprinnelig byggetegning bestod etasjen av loftstue, ett soverom og kott. Planløsningen er senere endret slik at etasjen i dag består av loftstue, to soverom, kott og kott/kneloft. Endringene mellom loftstue og soverom gjelder arealer som både opprinnelig og i dag er hoveddel (rom for varig opphold), og medfører derfor normalt ikke krav om bruksendring. Kott/kneloftet er etablert i et areal som opprinnelig var en del av loftstuen og innebærer dermed at deler av tidligere hoveddel i dag benyttes som tilleggsdel. Ombygginger som innebærer endring fra hoveddel, som loftstue, til tilleggsdel, som kott, er søknadspliktige. Det foreligger imidlertid verken byggemelding eller godkjenning for denne endringen.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* - Jfr. punkt om tilbygg / modernisering i rapporten

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 05.8.2026 | Karl-Magnus Gustavsen | Takstingeniør |
| | Thidaporn Kuldech | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 176 | 679 | | 4 | 3959 m² | Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsverdi.no | Ikke relevant |

**Adresse**
Åslandhellinga 255

**Hjemmelshaver**
Rødningsby Roger, Kuldech Thidaporn

**Kommentar**
Informasjon fra forretningsfører er ikke oversendt takstmannen på befaringstidspunktet. Opplysninger om forsikring, og andel fellesformue eller fellesgjeld vil bli innhentet av eiendomsmegler og oppgitt i salgsoppgaven.

| Boligselskap | Eierandel |
|---|---|
| Furumoen Boligsameie II | 135 / 1620 |

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i barnevennlige omgivelser på Bjørndal i bydel Søndre Nordstrand i Oslo. Det finnes flere skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. I området finnes det idrettsanlegg, treningssenter, fotballbane, og flere lekeplasser. En kort tur unna finner du kjøpesenter på Mortensrud eller Holmlia med flere spisesteder, matbutikker, klesbutikker og øvrige servicetilbud. Det er fine turmuligheter, sommer som vinter, med kort vei til populært turterreng i Grønliåsen med lysløyper og varierte sykkelstier. En kort tur unna finner du Oslofjorden/Bunnefjorden med lokale badestrender som Hvervenbukta og Ingierstrand som har flotte bademuligheter. En liten kjøretur unna finner du Ljan alpinanlegg med bakker for både store og små. Det er et godt opparbeidet kollektivtilbud i området med Togstasjon på Hauketo og flere bussholdeplasser i nærområdet.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate via privat stikkvei.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Tinglyste/andre forhold**

Opplysninger innhentes av megler og fremgår av salgsoppgaven.

**Om sameiet**

Furumoen Boligsameie II består av 12 seksjoner.

**Andre opplysninger**

- Boligen disponerer én utvendig bod på 5,4m².
- Telenor er leverandør av kabel-tv og internett til borettslaget.
- Boligen disponerer én garasjeplass i felles rekke.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Kommunalinformasjon | 07.08.2026 | Byggetegninger gjennomgått | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 28.09.2026 | Ingen vesentlige avvik registrert. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 28.09.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## FORUTSETNINGER

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

### AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

### PERSONVERN

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



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

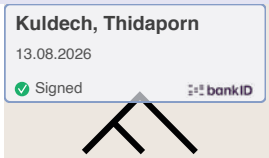
**Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind**

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind




# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Thidaporn Kuldech

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Åslandhellinga 255
1274 Oslo

0301-176/679/0/4

# Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Lekkasje i avløp fra vask på badet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Tigranbygg AS, Proff Elektriker AS, Rajab Smart Rørlegger Service

**Beskrivelse av arbeidet:** De som gjorde snekkerarbeid heter Tigranbygg AS. Elektriker var det Proff Elektriker AS. Rørlegger var Rajab Smart Rørlegger Service.

---

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Tigranbygg AS, Proff Elektriker AS, Rajab Smart Rørlegger Service

**Beskrivelse av arbeidet:** De som gjorde snekkerarbeid heter Tigranbygg AS. Elektriker var det Proff Elektriker AS. Rørlegger var Rajab Smart Rørlegger Service. Etter lekkasjen har hele badet blitt pusset opp. Jeg vet ikke spesifikt hva som ble utført og hvordan, men prøver å finne ut av detaljer

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Skjevheter på terasse. Satt opp av forrige eier.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Sentralt lufteanlegg har slutttet å virke. Vifte "brummer" litt, og ved å koble motor til skjøteledning, virker anlegget.

I tillegg er det byttet kjøkkenvifte.

Tiltak: Å finne årsak til feil er påbegynt. Elektriker er kontaktet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**



Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   **Firmanavn:** Vet ikke enda

   **Beskrivelse av arbeidet:** Kan ikke beskrives per dags dato

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Sameiet har nettopp investert i vasking av boliger; tak, vegger, takrenner, etc.

I tillegg vil fasader males.

# Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

# Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

**Furumoen Boligsameie II**

Åslandhellinga 263
1274 Oslo

Vår ref: 6023260076
Oslo, 27.08.2026

## Megleropplysninger - Åslandhellinga 255 - gnr. 176, bnr. 679, snr. 4 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

| Navn | Adresse | Fødselsdato |
|---|---|---|
| Thidaporn Kuldech | Åslandhellinga 255, 1274 Oslo | 27.11.1973 |

I forbindelse med salgsoppdrag av ovennevnte ber vi om følgende opplysninger:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Navn på eier(e): | Roger Rødningsby, Thidaporn Kuldech | | | |
| **Informasjon om eiendommen** | | | | |
| Sameiets eiendommer: | Gnr. 176 | Bnr. 679 | Snr. 4 | Kommune Oslo |
| Sameiets org.nr: | 986 962 824 | Tomten er ☑ eiet ☐ festet | | |
| Navn på bortfester: | | Festekontrakten utløper: | | |
| Forsikringsselskap: | Gjensidige forsikring | Polisenr.: | 60986962824 | |
| Besørger sameiet velavgift eller lignende avgifter? | ☐ Ja ☑ Nei | Hvis ja, kr. | | |
| Følger det formue med seksjonen ? | ☐ Ja ☑ Nei | Hvis ja, kr. | | |
| Har sameiet fått noen krav om offentlige pålegg som ikke er utført? | ☐ Ja ☑ Nei | | | |
| Har sameiet mottatt nabovarsel? | ☐ Ja ☑ Nei | Hvis ja, hvem har sendt varselet? | | |
| Har sameiet fått noen krav om offentlige pålegg som ikke er utført? | ☐ Ja ☑ Nei | | | |
| Hvis ja, hva består pålegget i? | | | | |
| Foreligger det rapporter som omhandler bygningsmassen? | ☐ Ja ☑ Nei | | | |
| Hvis ja, fremkommer det anbefalinger som vil medføre økning i gjelden og felleskostnadene? | ☐ Ja ☑ Nei | | | |
| Hvilke arbeider/modernisering av større omfang er anbefalt? | | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Foreligger det ferdigattest? | ☐ Ja | ☑ Nei | Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? | ☐ Ja | ☑ Nei |
| Gjenstår det usolgte seksjoner tilhørende opprinnelig utbygger (gjelder nyoppført bygning)? | ☐ Ja | ☑ Nei | Hvis ja, antall snr | | |
| **Parkering og garasje** | | | | | |
| Følger det parkeringsplass med boligen? | ☑ Ja | ☐ Nei | Parkeringsplassens nummer: | | |
| Hvordan blir kjøper eier av plassen? | 1 garasjeplass følger boligen, samt felles uteparkering | | | | |
| Følger det garasje med boligen? | ☑ Ja | ☐ Nei | Garasjens nummer: | | |
| Hvordan blir kjøper eier av garasjen? | Ved kjøp av bolig følger 1 stk garasje i rekke | | | | |
| Er det mulig for el-bil lading i sameiet? | ☑ Ja | ☐ Nei | Koster el-bil lading noe ekstra? | ☑ Ja | ☐ Nei |
| **Veggdyr/skadedyr og husoppforsikring** | | | | | |
| Er det avdekket veggdyr/skadedyr i sameiets boligmasse? | ☑ Ja | ☐ Nei | Hvis ja, hvilke skadedyr? | Tilfeller av mus & maur | |
| Er det igangsatt sanering? | ☑ Ja | ☐ Nei | Hva består saneringen i? | kontroll av musesperre | |
| Har sameiet hussoppforsikring? | ☐ Ja | ☐ Nei | Hvis ja, oppgi navn på forsikringsselskap og polise nr | Tror det er i fellesforsikringen | |
| **Øvrige opplysninger** | | | | | |
| Er dyrehold tillatt? | ☑ Ja | ☐ Nei | Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? | | |
| **Fremleie/godkjennelse** | | | | | |
| Er fremleie tillatt? | ☑ Ja | ☐ Nei | Evt. vilkår for fremleie? | | |
| Kreves styregodkjenning av ny eier? | ☐ Ja | ☐ Nei | Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? | | |

## Sameiets lån

| | Lagets långiver(e): | Saldo: | Nedbet. dato: | Rentesats: | Avdrag: | Bet. f.o.m.: |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | DnB Bank | 1.474.971,86 | 01.02.2036 | 8,60 | 4 pr/år | 20.04.26 |
| 2 | | | | | | |

| | |
|---|---|
| Seksjonens andel av fellesgjelden: 1/12 (inkludert i felleskost m/1.600,-) | Kr. 122.914,- |
| Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? ☑ Ja ☐ Nei | Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? litt over 9 år |
| Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag? | Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode? |

## Fellesutgifter og andre kostnader

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Fellesutgifter pr. mnd. | Kr. 6.220,- | Er det noen restanse? | ☐ Ja ☑ Nei | Hvis ja, restanse kr. |
| Forfallsdato: | 20. hver mnd | Fellesutgiftene inkluderer: | Felles eiendom, husforsikring, Kabel TV & internett, Off. avg | |

| | |
|---|---|
| Avregner forretningsfører fellesutgiftene? | ☐ Ja ☑ Nei |
| Er det vedtatt endring av fellesutgiftene eller det er iversatt tiltak som kan medføre endring? | ☐ Ja ☑ Nei |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Hvis ja, ny fellesutgift: | kr. | Når trer eventuell endring i kraft? | Dato |
| Betales det andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene? | ☐ Ja ☑ Nei | Hvis ja, beskriv: | Beløp pr. mnd kr. |
| Hva dekker disse kostnadene? | | | |

## Poster til skattemeldingen

| | | | |
|---|---|---|---|
| Seksjonens renteinntekter kr: | | Seksjonens renteutgifter kr: | |

## Gebyr

| | | | |
|---|---|---|---|
| Skal det betales eierskiftegebyr til forretningsfører? | ☑ Ja ☐ Nei | Hvis ja, kr. 5.000,- | Kontonummer for betaling: |
| Skal det betales gebyr for innhenting av disse opplysningene? | ☐ Ja ☑ Nei | Hvis ja, kr. | Kontonummer for betaling: |
| Eventuelle andre gebyrer | Beskrivelse: | kr. | Kontonummer for betaling: |

I tillegg ber vi om å få oversendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/kjøper

Innkalling til ordinært årsmøte 2026 for Furumoen 2 Boligsameie

| | | | |
|---|---|---|---|
| Dato: | 20.05.2026 | Sted: | Bjørndal Grendehus |
| Dag: | Onsdag | Klokken: | 18:00 |

## 1 Konstituering

a) Status frammøtte
b) Godkjenning innkalling
c) Valg av referent
d) Valg av møteleder
e) Valg av protokollunderskriver
f) Valg av tellekorps
g) Godkjenning av dagsorden

## 2 Styrets årsmelding

## 3 Årsregnskap 2026

## 4 Disponering av overskudd

## 5 Budsjett 2027

## 6 Styrets godtgjørelse

Det skal fastsettes godtgjørelse for styret for perioden 2025-2026.

## 7 Valg av styret

Dagens styre består av følgende personer:

Styreleder Tony Wangdu
Styremedlem Farhad Motamedian
Styremedlem Muhammad Umar Farooq

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år og styreleder for 2 år.

Stiller til valg:

a) Tony stiller til gjenvalg som styreleder for 2 år.
b) Farooq stiller til gjenvalg som styremedlem for 2 år.
c) Ingen andre har meldt sin interesse.

## 8 Revisjon

Sameiet har fravalgt bruk av revisor da det ikke er krav til sådan for små foreninger.

## 9 Parkering

a) Gjennomgang av parkeringsbestemmelsene – innmeldt av styret
    a. Forbud på bruk av gjesteplasser når man ikke bruker garasjen – innmeldt av styret

## 10 Maling av husene

a) Generalforsamlingen 2023 har bestemt å bytte farge på husene til lys grå.
b) Generalforsamlingen 2024 vedtok at styret velger det tilbudet som virker best.
c) Sameiet har fått finansiering via sameiets bank DnB.
    a. Alternativt er at hver enkelt boenhet betaler for sin andel.

## 11 Klipping av Tujaer på egen eiendom

Gjerdet langs sideveien er ødelagt flere steder grunnet tujaer som ikke blir vedlikeholdt.

a) Sameierne langs innkjøringen til Furumoen og Furumoen 3 er pliktig til å klippe sine tujaer slik a det ikke sjenerer trafikken og veien inn til våre nabosameier.
    a. Det er den enkelte sameiers ansvar å vedlikeholde sine gjerder.
b) Eventuelt kan sameiet gjøre utbedringene, men kostnaden legges på den enkelte sameier.

## 12 Nytt selskap for snørydding

Styret har inngått avtale med Løvmyr Vaktmestertjenester.

a) Leverandøren har gått til innkjøp av egen maskin for snørydding langs våre gangstier siden den maskinen de har ikke kom inn på alle gangstier
b) Det er beboernes ansvar og flytte biler når brøytebilene rydder snø.
c) Ved eventuelle manglende snørydding grunnet parkerte biler, har eier av de enkelte bilene selv ansvar for å rydde snøen.

## 13 Vaktmester tjenester

Minner om at det ble vedtatt at egen innsats av søppelplukking og vedlikehold av vegetasjon skal gjennomføres.

a) Styret har lagtt frem en liste over ansvarsmåneder for hver enkelt sameier.
b) Hver sameier har ansvar 2 ganger i året sammen med en annen av sameierne.
c) Ved manglende utførelse vil oppgaven overføres til noen andre.
d) For utført tjeneste vil kompensasjon trekkes fra på husleie 2 ganger i året. Manglende utførsel vil ikke bli trukket fra.

## 14 Avslutning

Vedlegg:

- Styrets årsmelding 2025
- Årsregnskap 2025
- Skjema for fullmakt

Oslo, 12.05.2026
Styret i Furumoen 2 Boligsameie

# VEDTEKTER

# Furumoen 2 Boligsameie

**ORG NR 986 962 824**

**Furumoen 2 Boligsameie**
**VEDTEKTER – Juni 2024**

## 1 Navn

Boligsameiets navn skal være Furumoen 2 Boligsameie.
Sameiets adresse er Åslandhellinga 271 B, 1274 Oslo.

## 2 Eierforhold

Sameiet består av 12 eierseksjoner under gnr.176, bnr. 679 i Oslo kommune. Hver seksjon består av en ideell andel i henhold til sameierbroken.

Seksjonseieren har enerett til bruk av:

- Bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- Garasje
- Bod

alt i henhold til opprinnelig kjøpekontrakt.

Dessuten har seksjonseierne felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

## 3 Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameiene av eiendommen.

## 4 Medlemmenes rettigheter og plikter

a) Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, eierseksjonsloven av 01.07.2021 §27 (LOE), samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret. For øvrig har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon.
b) Innvendig og utvendig vedlikehold av boligene påhviler den enkelte sameier fullt ut for egen regning. Vedlikeholdsansvaret regnes for vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til boligen samt elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks til hele boligens fasade.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, garasjer, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

Boligsameiet forplikter seg til a betale sin del av driftsutgiftene til Sameiet Bjørndal Grendehus i henhold til sameierbrøken. Boligsameiet har pliktig medlemskap i Sameiet Bjørndal Grendehus. Representanter til Grendehuset velges av styret i Boligsameiet.

## 5 Fordeling av fellesutgifter

Eiendommens fellesutgifter deles i henhold til sameierbrøken. Unntatt fra der det er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet.

## 6 Sameiermøter

a) Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Innkallelse og gjennomføring skal skje i henhold til LOE, kapittel VI.
b) Varsel om innkallelse til sameiermøte gjøres minst 2 uker og maks 20 dager før møtet, med 1 ukes frist til innmelding av saker. Selve innkallelsen sendes ut med fult dokumentgrunnlag senest en uke før møtet.

c) På sameiermøtet har hver seksjon én stemme for egen enhet og kan i tillegg maks representere med to fullmakter på vegne av andre seksjonseiere.
d) Alle sameiere kan velges til verv i sameiet. En sameier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende sameiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.
e) Sameiere har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.
f) Ordinært sameiermøte skal behandle:
    1. Årsmelding fra styret, samt Årsregnskap
    2. Disponering av overskudd/dekning av tap
    3. Budsjett
    4. Valg av leder og styremedlemmer
    5. Fastsettelse av dennes godtgjørelser, eventuelt valg av revisor
    6. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen
    7. Andre saker som nevnt i innkallelsen.

## 7 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen bar minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

## 8 Styret

a) Sameiet skal ha styre bestående av 1 styreleder, 2 styremedlemmer som velges av generalforsamlingen. Styrets leder velges for 2 år og styremedlem velges også for 2 år, men med motsettende oddetallsår og partallsår for hver av styremedlemmene. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.
b) Styret sørger for den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med LOE, sameiets vedtekter, sameiermøtets vedtak og husordensregler. Det skal fores protokoll over styrets vedtak og saker. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.
c) Styret er beslutningsdyktig når 2 medlemmer er representert. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.
d) Styreleder og styremedlemmer har én stemme hver. Hvis avstemming blir uavgjort, vil styrets leders stemme ha fortrinnsrett.
e) Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 5.
f) Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.
g) Styret fungerer som valgkomite, eller det kan opprette en egen valgkomite.
h) Styret plikter a holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.
i) Kompensasjon for styrevervene skal til sammen ikke overstige 4% av driftsinntektene p.a. med mindre det ved særskilte oppdrag krever vesentlig mer arbeid en den forventede normale drift.

## 9 Salg / Utleie

Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes. Dersom en sameier leier ut sin bolig skal han/hun påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak av sameiermøter og styret

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

## 10 Vedlikehold, drift

Sameierne har plikt til å være med på å dekke fellesutgifter, jfr. pkt. 5. Fellesutgifter omfatter bl.a. forsikring, renovasjon, vane og kloakk, fjernvarme, eventuell eiendomsskatt, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, anlegg og bygninger.

I tilfeller der forsikringsskader skyldes forhold som er knyttet til den enkelte seksjon vil egenandelen matte dekkes av den enkelte sameier.

Hver enkelt sameier er ansvarlig for vedlikehold av sin seksjon inkludert ytre arealer og dens vegetasjon. Avfall skal ikke bli stående ute på egen tomt over lenger tid da dette tiltrekker skadedyr.

## 11 Vegetasjon/beplantning

Eksisterende vegetasjon sees bevart mest mulig. Felling av trær må ikke foretas uten styrets samtykke. Ved planting av nye trær ol. plikter den enkelte sameier å ta hensyn til naboene slik at sol og utsikt m.m. ikke sjenerer.

## 12 Garasjer/Parkering

Sameiets garasjeanlegg skal brukes til parkering av motoriserte kjøretøy. Det er ikke lov å bruke garasjen til lagringsplass, med mindre lagringen ikke er til sjenanse/fare eller hinder for parkeringsmulighet.

a) Hvis en sameier ikke benytter sin garasje, skal vedkommende først benytte den til gjester før felles parkeringsplass benyttes.
b) All parkering skal skje slik at det ikke er til hinder for andres bruk av parkeringen
c) All stans på gangvei skal skje under oppsyn og i kortere tidsintervall for av- og pålessing.
d) Parkering på gjesteplasser skal skje med gyldig P-bevis.
e) Beboere med flere biler skal først benytte sin garasje før felles parkeringsplass benyttes.
f) Parkering utenfor oppmerkede plasser på gjesteparkeringen skal ikke forekomme.
g) Parkering foran egen garasje kan dog forekomme så lenge det ikke er til hinder eller sjenanse for annen ferdsel.
h) Ved benyttelse av felles parkering for sameiere skal de ekstra parkeringsplassene på siden av søppelskuret først benyttes.
i) Parkeringen langs veggen til søppelrommet er forbeholdt Handikap parkering.
j) Parkering foran postkassene eller blokkering av gangstier skal ikke forekomme.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

Byggholt AS
Postboks 33
1306 BÆRUM POSTTERMINAL

Dato: 10 MAR 2004

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200001644-21<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouedraogo | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | ÅSLANDSHELLINGA 249 – 251 – 253 – 255 - BJØRNDAL - FELT B4 - HUS 1 | Eiendom: | 176/679 |
| Tiltakshaver: | Byggholt AS | Adresse: | Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL |
| Søker: | Haaland Arkitektkontor | Adresse: | Vibes gate 17, 0356 OSLO |
| Tiltakstype: | Tomannsbolig/rekkehus | Tiltaksart: | Oppføring |

## FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

B. Solbrækken

Berit Solbrækken
For avdelingsleder

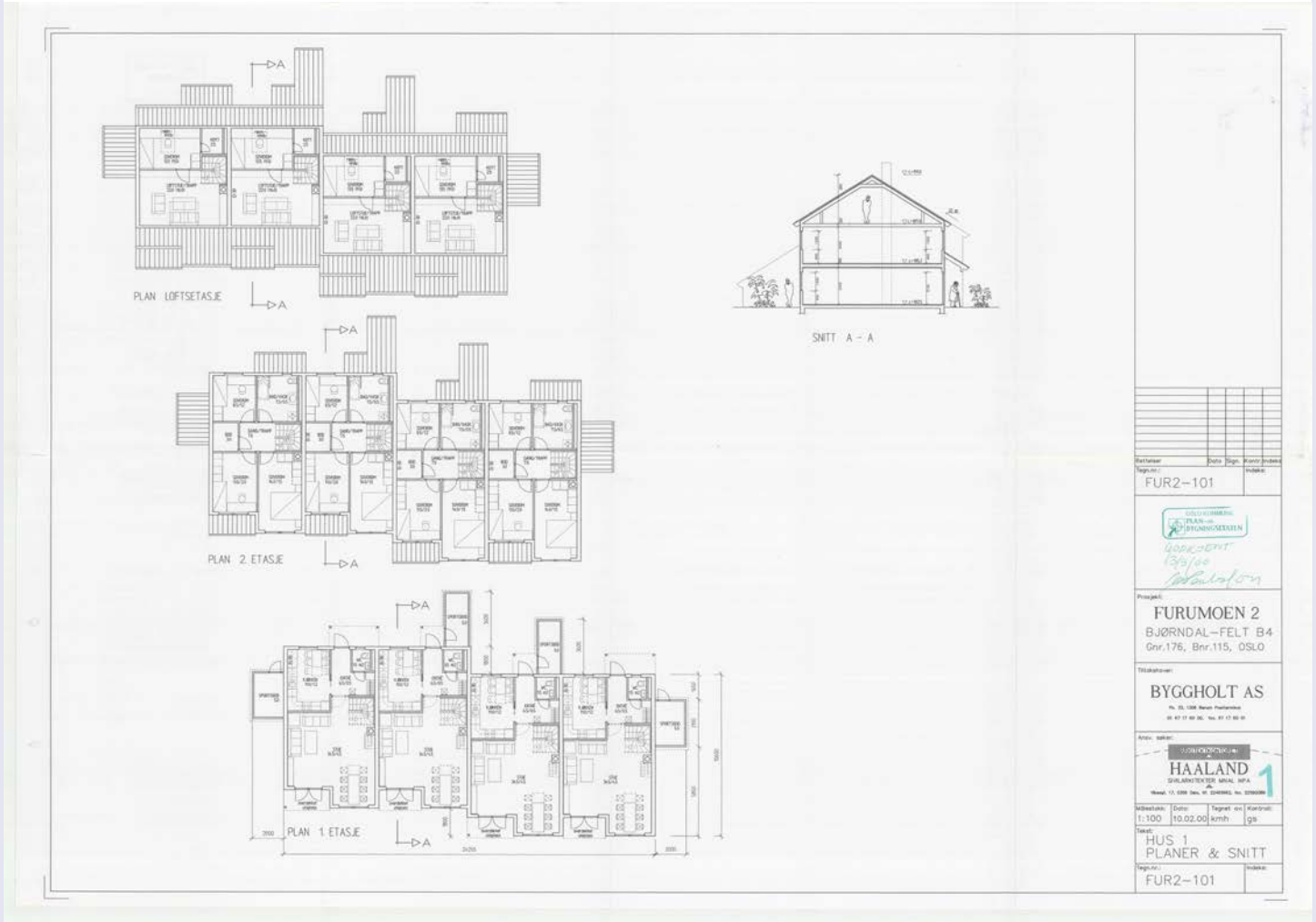
Anatole Ouedraogo
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA


PLAN LOFTSETASJE
SNITT A - A
PLAN 2. ETASJE
PLAN 1. ETASJE
FURUMOEN 2
BJØRNDAL–FELT B4
Gnr.176, Bnr.115, OSLO
BYGGHOLT AS
HAALAND
1
1:100
10.02.00
kmh
gs
HUS 1
PLANER & SNITT
FUR2–101
FUR2–101



FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE SYD



FASADE ØST

| Partstaker | Dato | Sign. | Kontr. | Indeks |
|---|---|---|---|---|
| Tegn.nr.: FUR2–102 | | | | |

FURUMOEN 2
BJØRNDAL–FELT B4
Gnr.176, Bnr.115, OSLO

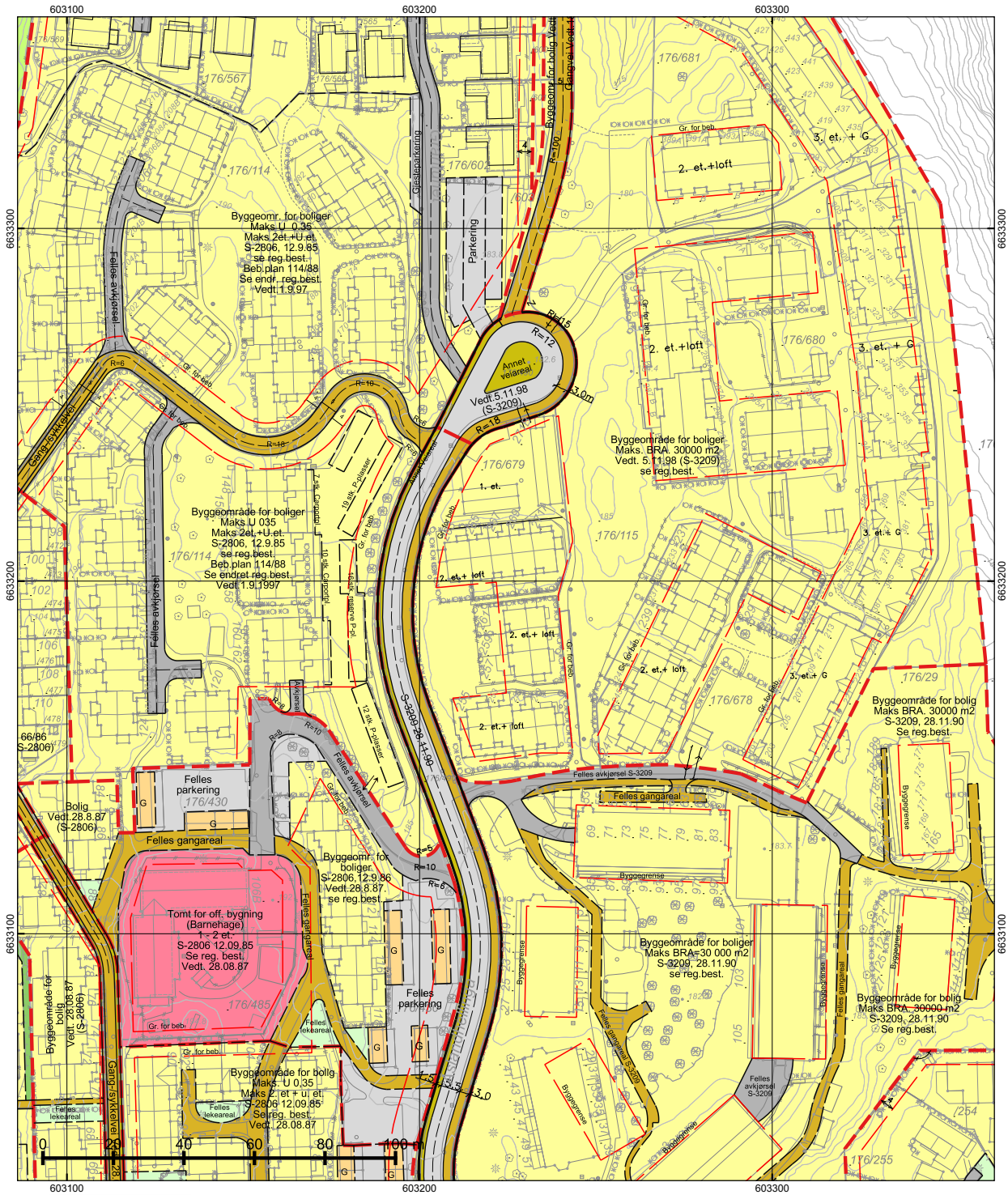
Tiltakshaver:
BYGGHOLT AS

Ansv. søker:
HAALAND
SIVILARKITEKTER MNAL NPA

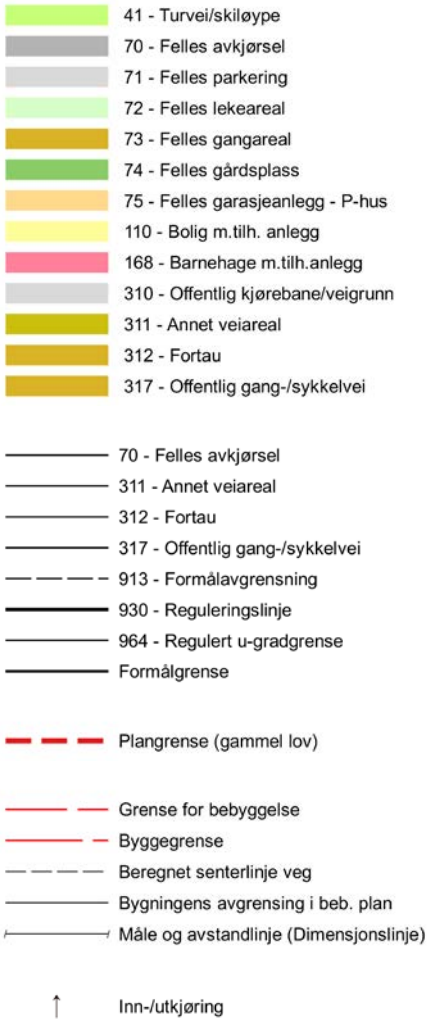
| Målestokk: | Dato: | Tegnet av: | Kontrollert: |
|---|---|---|---|
| 1:100 | 10.02.00 | kmh | gs |

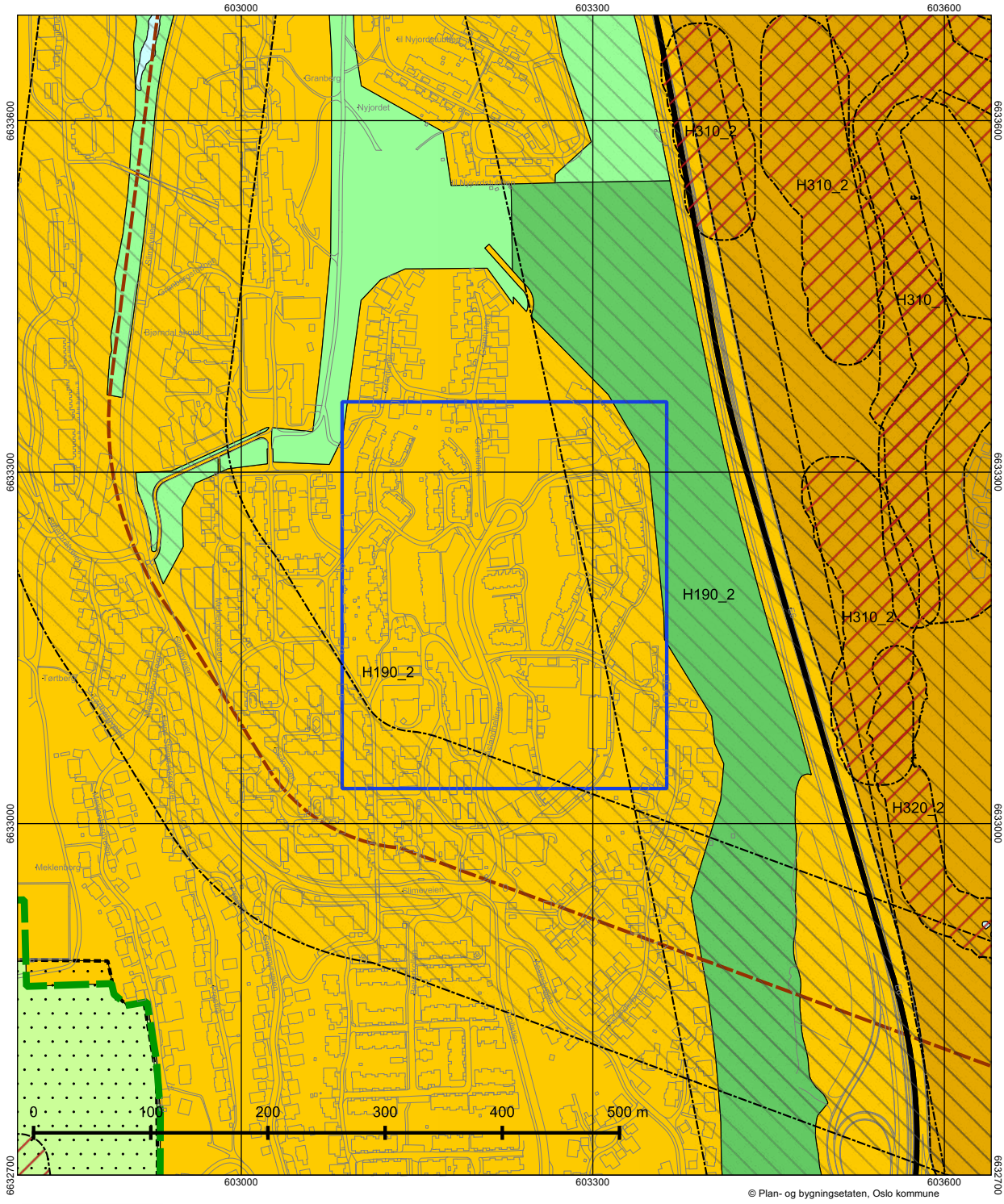
Tekst:
HUS 1
FASADER

Tegn.nr.: FUR2–102 Indeks:


603100
603200
603300
6633300
6633200
6633100
Byggeområde for boliger
Maks. BRA. 30000 m2
Vedt. 5.11.98 (S-3209)
se reg.best.
Byggeområde for bolig
Maks BRA. 30000 m2
S-3209, 28.11.90
Se reg.best.
Byggeområde for boliger
Maks BRA=30 000 m2
S-3209, 28.11.90
se reg.best.
Byggeområde for bolig
Maks. U 0,35
Maks 2 et + u et
S-2806 12.09.85
Se reg. best.
Vedt. 28.08.87
Byggeområde for boliger
Maks U 035
Maks 2et.+U.et.
S-2806, 12.9.85
se reg.best.
Beb.plan 114/88
Se endret reg.best.
Vedt.1.9.1997
Byggeområde for boliger
Maks U 0,35
Maks 2et.+U.et.
S-2806, 12.9.85
se reg.best.
Beb.plan 114/88
Se endr. reg.best.
Vedt.1.9.97
Tomt for off. bygning
(Barnehage)
1 - 2 et.
S-2806 12.09.85
Se reg. best.
Vedt. 28.08.87
Bolig
Vedt.28.8.87
(S-2806)
Byggeområde for
bolig
Vedt. 28.08.87
(S-2806)
Byggeområde for bolig
Maks. U 0,35
Maks 2 et + u et
S-2806 12.09.85
Se reg. best.
Vedt. 28.08.87
Byggeområde for bolig
Maks BRA. 30000 m2
S-3209, 28.11.90
Se reg.best.
Byggeområde for bolig
Maks BRA. 30000 m2
S-3209, 28.11.90
Se reg.best.
Byggeområde for boliger
Maks. U 035
Maks 2et.+U.et.
S-2806, 12.9.85
se reg.best.
Beb.plan 114/88
Se endret reg.best.
Vedt.1.9.1997
Byggeområde for boliger
Maks. BRA. 30000 m2
Vedt. 5.11.98 (S-3209)
se reg.best.
Byggeområde for boliger
Maks BRA=30 000 m2
S-3209, 28.11.90
se reg.best.
Byggeområde for bolig
Maks BRA. 30000 m2
S-3209, 28.11.90
Se reg.best.
Byggeområde for bolig
Maks. U 0,35
Maks 2 et + u et
S-2806 12.09.85
Se reg. best.
Vedt. 28.08.87
Byggeområde for bolig
Maks BRA. 30000 m2
S-3209, 28.11.90
Se reg.best.

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






Oslo

Dato: 30.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160847/86536953
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



Returneres etter tinglysing til

# Begjæring[1] om

[x] oppdeling i eierseksjoner
[ ] reseksjonering

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
24 SEPT. 2002
SAKSNR: 200209059
AVD. Ø | SBH. | ANR. 531.8 | MERKN.

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

## 1. Eiendommen

| Kommunenr | Kommunens navn | Gnr | Bnr | Festenr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | Oslo | 176 | 679 | | |

## 2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2) | Navn | Ideell andel 3) |
|---|---|---|
| 937052766 | Oslo Bolig og Sparelag (OBOS) | 1/1 |

TINGLYST
DAGBOKNR.: 76792
22 NOV 2002
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

## 3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

| S.-nr | Formål 4) | Brøk (teller) 5) | Tilleggsareal 6) | S.-nr | Formål 4) | Brøk (teller) 5) | Tilleggsareal 6) | S.-nr | Formål 4) | Brøk (teller) 5) | Tilleggsareal 6) | S.-nr | Formål 4) | Brøk (teller) 5) | Tilleggsareal 6) | S.-nr | Formål 4) | Brøk (teller) 5) | Tilleggsareal 6) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 135 | BG | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | B | 135 | BG | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | B | 135 | BG | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | B | 135 | BG | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | B | 135 | BG | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | B | 135 | BG | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | B | 135 | BG | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | B | 135 | BG | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | B | 135 | BG | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | B | 135 | BG | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | B | 135 | BG | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | B | 135 | BG | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |

Sum tellere: 1620 = nevner: 1620

## 4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 76792 Tinglyst: 22.11.2002 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

| Dato | Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er) |
|---|---|
| 16.09.2002 | |

Nr 703034-E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998

Side 1 av 3

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**

**6. Tegninger mv**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

**a)** Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
**b)** Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
**c)** Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
**d)** Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
**e)** Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**Underskrifter**

| Sted, dato | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) |
|---|---|---|
| 16.09.2002 | Byggholt as i flg. fullmakt<br>E. Flågan S. Prytz<br>E. Flågan | |

Nr 703034-E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998

Side 2 av 3

**8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering** 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

| Sted, dato | Underskrift |
|---|---|
| | |

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering**

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:**

| Gnr | Bnr | Festenr | Snr | kommune |
|---|---|---|---|---|
| 176 | 679 | | | Oslo |

| Dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| 18/11-2002 | Bent Daniels<br>PLAN- OG BYGNINGSETATEN<br>AVDELING ØST<br>MÅLE- OG DELESEKSJONEN |

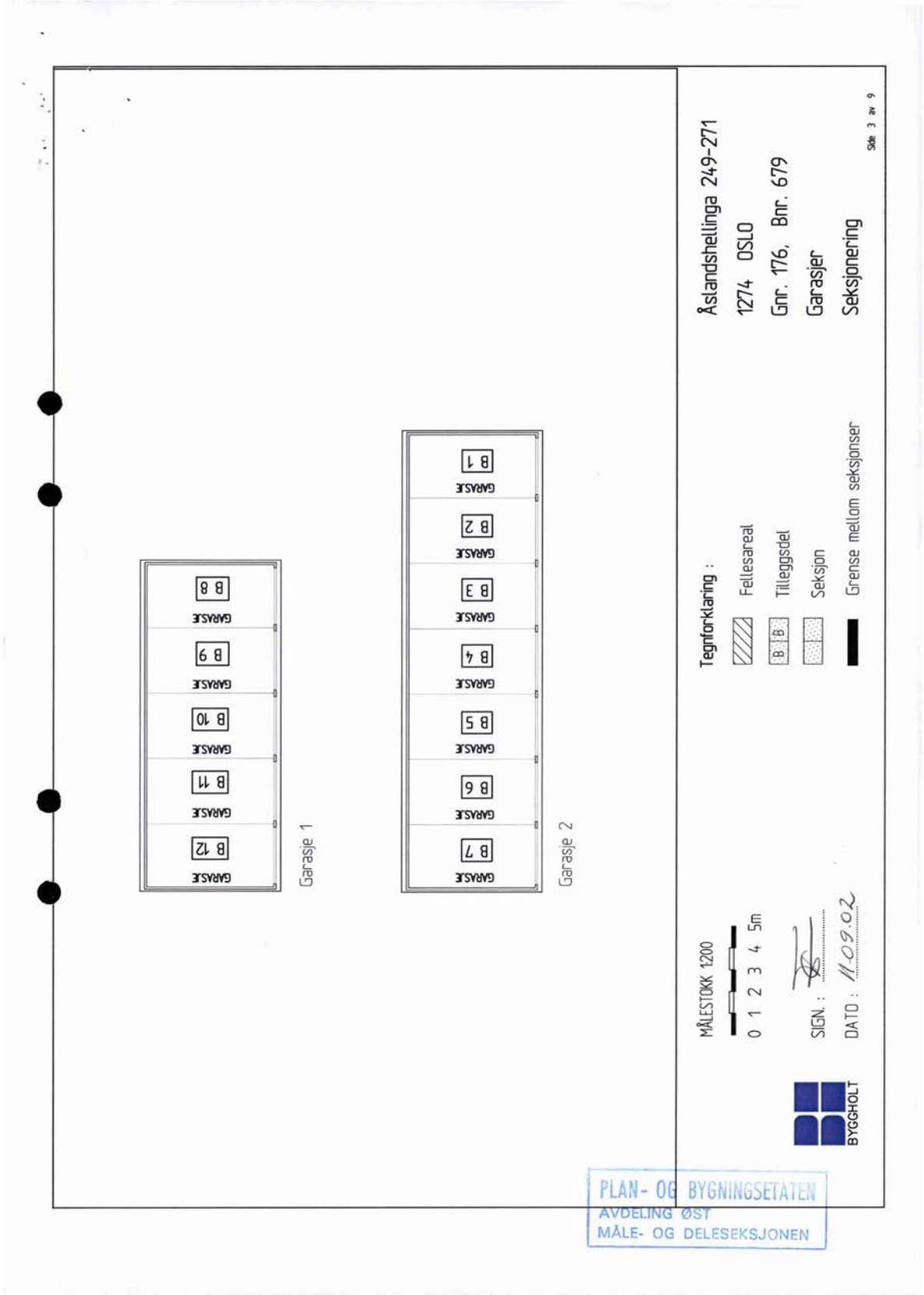
**Noter:**

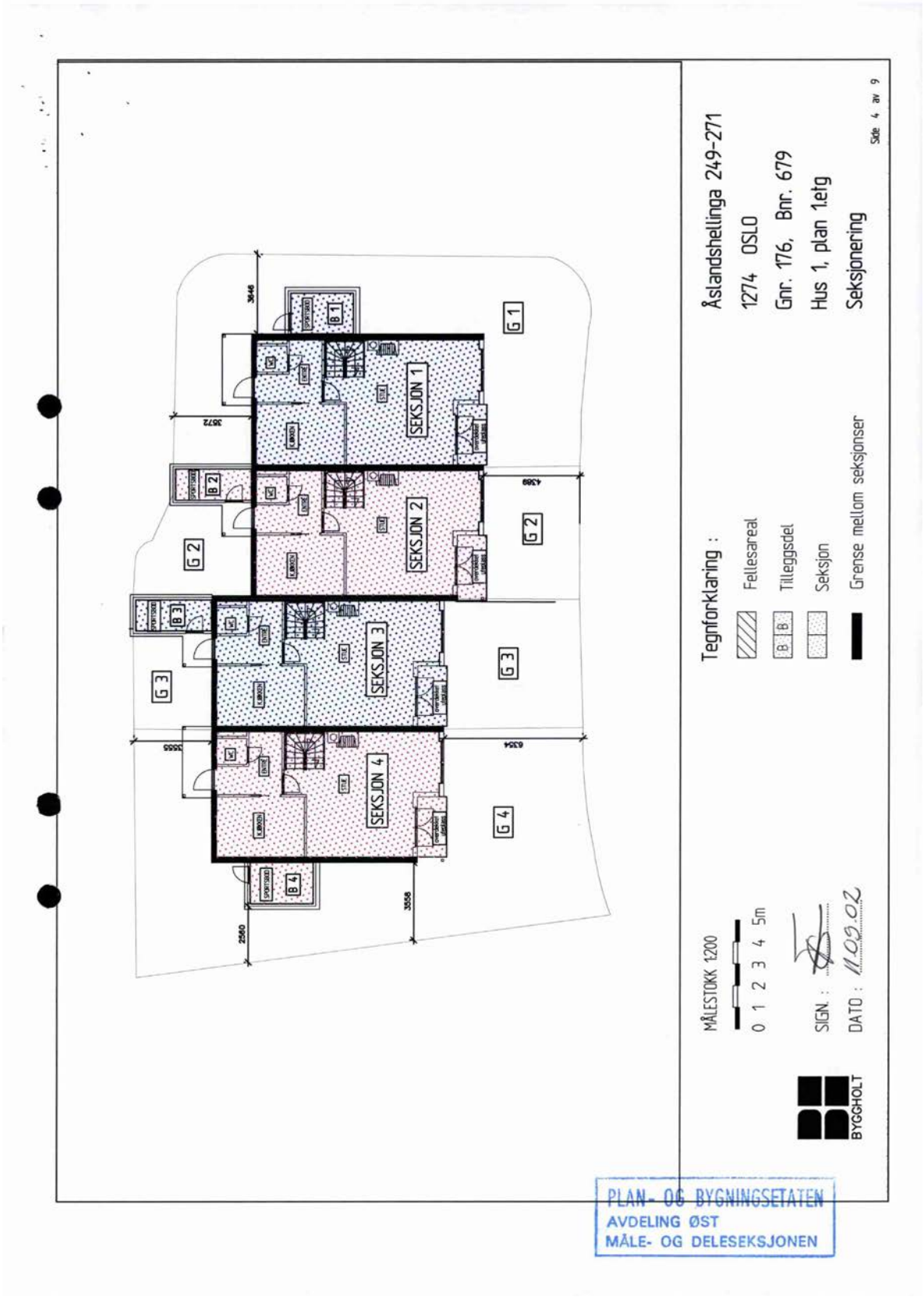
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

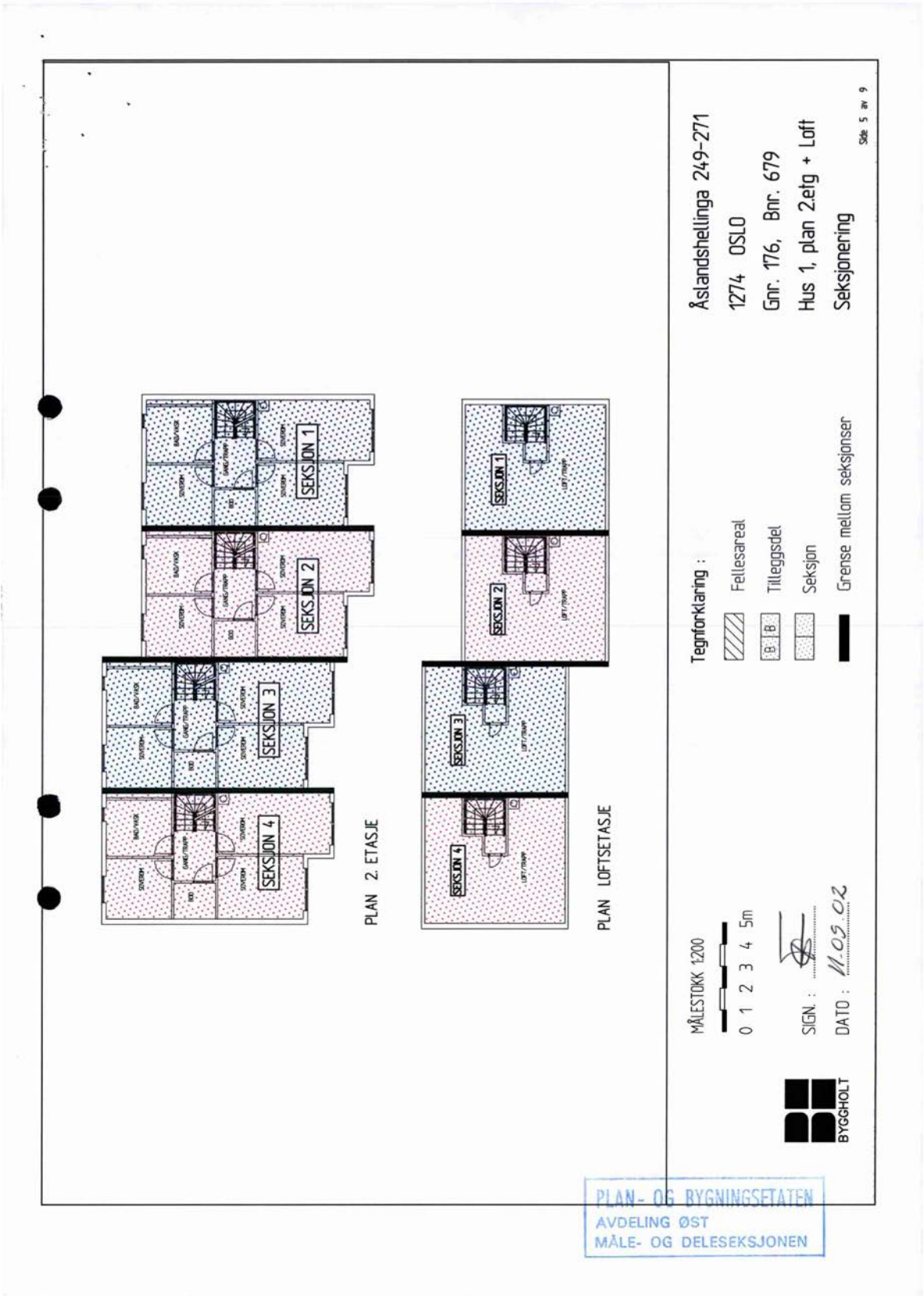
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

| Dato | Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er) |
|---|---|
| 16.09.2002 | |

Nr 703034-E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998 Side 3 av 3


Åslandshellinga 249-271
1274 OSLO
Gnr. 176, Bnr. 679
Garasjer
Seksjonering
Side 3 av 9
Tegnforklaring :
Fellesareal
B B
Tilleggsdel
Seksjon
Grense mellom seksjoner
MÅLESTOKK 1:200
0 1 2 3 4 5m
SIGN. :
DATO : 11.09.02
BYGGHOLT
Garasje 1
Garasje 2
GARASJE
B 1
B 2
B 3
B 4
B 5
B 6
B 7
B 8
B 9
B 10
B 11
B 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN


Åslandshellinga 249-271
1274 OSLO
Gnr. 176, Bnr. 679
Hus 1, plan 1etg
Seksjonering
Side 4 av 9
Tegnforklaring :
Fellesareal
Tilleggsdel
Seksjon
Grense mellom seksjoner
SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJON 4
G 1
G 2
G 3
G 4
B 1
B 2
B 3
B 4
MÅLESTOKK 1:200
0 1 2 3 4 5m
SIGN. :
DATO : 11.09.02
BYGGHOLT
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN


Åslandshellinga 249-271
1274 OSLO
Gnr. 176, Bnr. 679
Hus 1, plan 2.etg + Loft
Seksjonering
Side 5 av 9
Tegnforklaring :
Fellesareal
Tilleggsdel
Seksjon
Grense mellom seksjoner
SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJON 4
PLAN 2 ETASJE
PLAN LOFTSETASJE
MÅLESTOKK 1200
0 1 2 3 4 5m
SIGN. :
DATO : 11.05.02
BYGGHOLT
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling Øst

TINGLYST
DAGBOKNR.: 63409
27 OKT 2000
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Saksnr.:199911901

# ERKLÆRING

**VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 176/29, 115, 678, 679, 680 og 681**

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 176 bnr. 29 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Åslandhellinga i eksisterende stikkvei over gnr. 176 bnr. 679 og 678 som vist med gul og blå farge på kartbilaget.

   Gnr. 176 bnr. 678 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Åslandhellinga i eksisterende stikkvei over gnr. 176 bnr. 29 og 679 som vist med grå, grønn og gul farge på kartbilaget.

   Gnr. 176 bnr. 679 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Åslandhellinga i eksisterende stikkvei over gnr. 176 bnr. 29 som vist med grå farge på kartbilaget.

2. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 176 bnr. 680 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei over gnr. 176 bnr. 681 som vist med oransje farge på kartbilaget.

   Gnr. 176 bnr. 681 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei over gnr. 176 bnr. 680 som vist med lilla farge på kartbilaget.

3. BILOPPSTILLINGSPLASS:
   Gnr. 176 bnr. 679 skal ved fremtidig behov ha mulighet til å disponere 4 reserveplasser på gnr. 176 bnr. 115 i samsvar med planleggingsnormen.

   Gnr. 176 bnr. 680 skal ved fremtidig behov ha mulighet til å disponere 1 reserveplass på gnr. 176 bnr. 115 i samsvar med planleggingsnormen.

   Gnr. 176 bnr. 681 skal ved fremtidig behov ha mulighet til å disponere 4 reserveplasser på gnr. 176 bnr. 115 i samsvar med planleggingsnormen.

   Arealet for ovennevnte 9 reserveplasser er vist med lysebrun farge på kartbilaget.

4. FELLESAREAL:
   Gnr. 176 bnr. 678, 679, 680 og 681 skal ha samme rettigheter og plikter til fellesarealet på gnr. 176 bnr. 115.

5. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   Overenskomst mellom eiere av gnr. 176 bnr. 115, 680 og 681:

   Eier av gnr. 176 bnr. 115 gir eier av gnr. 176 bnr. 680 og 681 rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommen gnr. 176 bnr. 115 frem til hovedledninger i Åslandhellinga.

Doknr: 63409 Tinglyst: 27.10.2000 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, støttemurer, flyttinger, utgravinger osv.)
som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter grunneier seg i samarbeid med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen tilknytning til hovedledninger. Løsningen for ledningene skal teknisk godkjennes av Vann- og avløpsetaten. Eventuelt anmeldelsespliktige byggetiltak anmeldes til Plan- og bygningsetaten. Omkostningene ved eventuell flytting og/eller beskyttelse (kanal, varerør) av ledningene er en sak mellom grunneier og ledningseier som avgjøres når slike tiltak eventuelt blir aktuelle.

Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraséen i den stand det var før arbeidet ble satt i gang så langt det er mulig. Arbeidet utføres i samråd med grunneier. Ledningseieren forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.

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 |
|---|---|
| **176** | **29, 115, 678, 679, 680 og 681** |

**Sletting eller endring av pkt. 1 t.o.m. 4 kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten og pkt. 5 ikke uten samtykke fra Oslo kommune v/Vann- og avløpsetaten.**

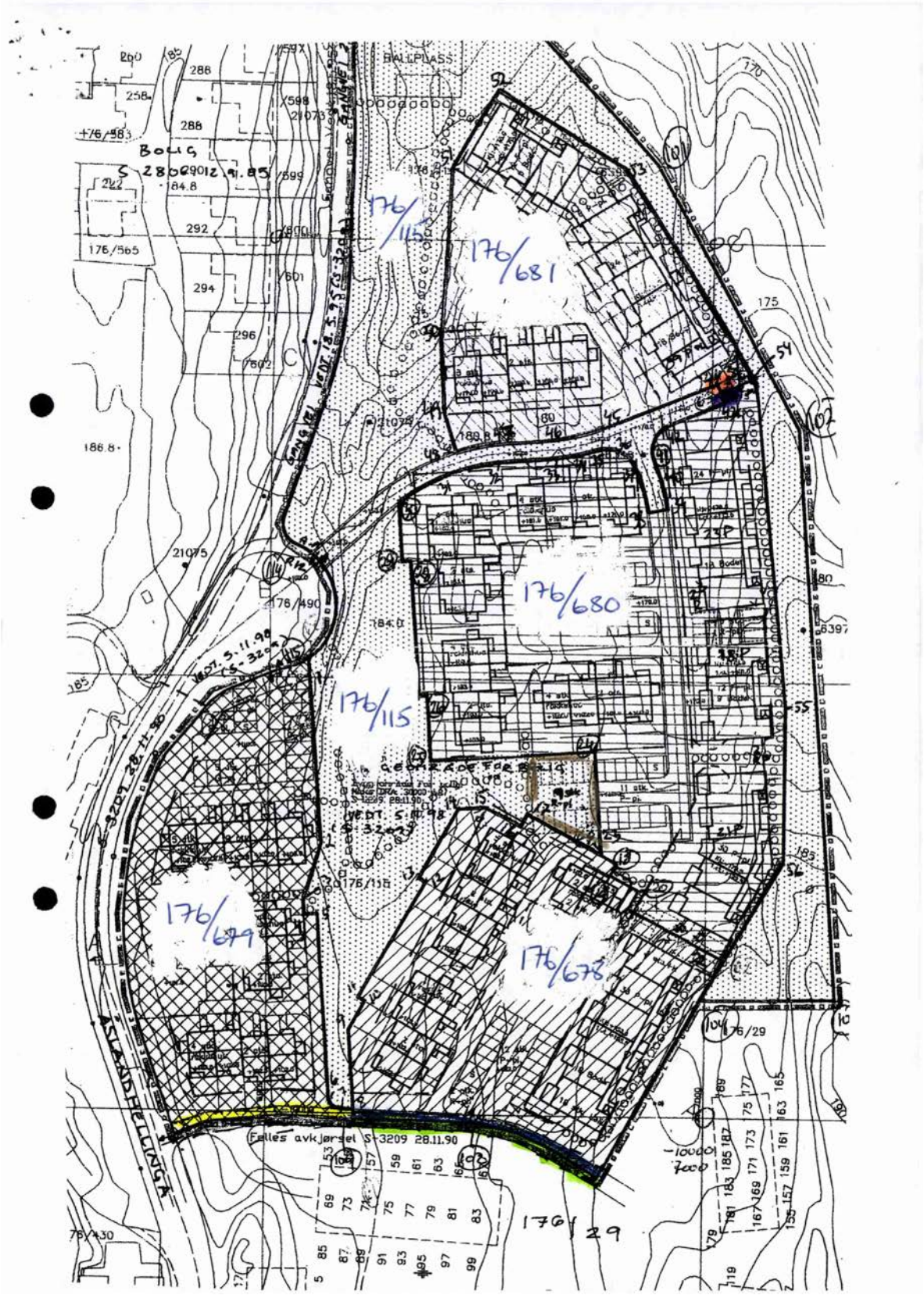
Underskrifter:

For eiend. 176/29:

| Sted | Dato | Åslandsrabben sameie<br>Hjemmelshaver | Org.nr. |
|---|---|---|---|

For eiend. 176/115, 678, 679, 680, 681:

| Sted | Dato | OBOS<br>Hjemmelshaver | Org.nr. |
|---|---|---|---|


176/681
176/680
176/115
176/679
176/678
176/29
Felles avkjørsel S-3209 28.11.90
ASLAKSFELLINGA

enova

# Energiattest



| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Åslandhellinga 255, 1274 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**27.09.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-360009** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**81714320** |
| Gårdsnummer<br>**176** | Bruksnummer<br>**679** |
| Seksjonsnummer<br>**4** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**2003** | Bygningstype<br>**Rekkehus** |
| Bruksareal<br>**131,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**131,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Fjernvarme** | |
| Ventilasjon<br>**Mekanisk avtrekk** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**108,55** |

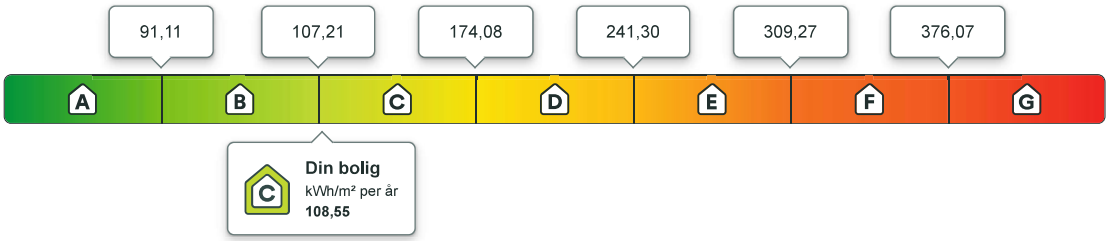
# Åslandhellinga 255, 1274 OSLO

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **21 526,63** | **108,55** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no




# Åslandhellinga 255, 1274 OSLO

## Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |




# Åslandhellinga 255, 1274 OSLO

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

### Tiltak 11: 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.

### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Montering tetningslister

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

SpareBank 1 ØSTLANDET

# Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

| | |
|---|---|
| Andel: | kr 8 600 |
| Seksjonert bolig | kr 12 500 |
| Enebolig/fritid/tomt: | kr 17 900 |

soderbergpartners.no/eiendom

# Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

**Garantifond for skadeforsikring**

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

**Klage**

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

### Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

### Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema

**Bindende bud på eiendommen**
Åslandhellinga 255, 1274 OSLO
Gnr 176, bnr 679, snr 4, , i Furumoen Boligsameie II med orgnr.: 986962824 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6023260076

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

## Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

## Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

# Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6023260076
Sist oppdatert 05.10.2026

Heidi Furset
avdelingsleder/eiendomsmegler

Telefon: 918 22 454
E-post: heidi.furset@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet