

Aslakveien 18



Velkommen til

Aslakveien 18



Salgsoppgaven produsert 7. mars 2024

Røa:

Stor 2(3)-roms i 2. etasje med heis - Balkong på 7m² - Rolig og attraktiv rett ved turområder - Lave fellesutgifter

Prisantydning	4 450 000,-
Omkostninger	112 490,-
Totalpris	4 562 490,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 791,-
BRA-i	58 kvm
Totalt BRA	61 kvm
Soverom	1
Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1960
Tomt	2 752 kvm, eiet
Megler	Lasse Staxrud Pedersen
Telefon	934 93 852
E-post	l.s.pedersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Aslakveien 18 - Her har man en stor 2(3)-roms leilighet fra 2003, med god planløsning, balkong og heis i bygget. Leiligheten ligger stille og rolig, rett ved Mærradalen, med ca. 10 minutters gange til Røa Torg:

- 58m² med soverom og kontor/innredet rom
- 2. etasje med heis
- Stor balkong
- Kjellerbod på 3m²
- Meget god planløsning
- Stort bad og romslig kjøkken med mye skap- og benkeplass
- Sameiet disponerer 3 parkeringsplasser (opptatt pt, men ingen på venteliste)
- Lave felleskostnader, kr. 1791,- pr. måned (betales kvartalsvis kr. 5373,-)
- Tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren
- Stille og rolige omgivelser
- Busstopp rett ved og kort vei til t-bane

Arealer og innhold

BRA-i:	58 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	61 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré/gang, bad/wc, stue, kjøkken, soverom og kontor

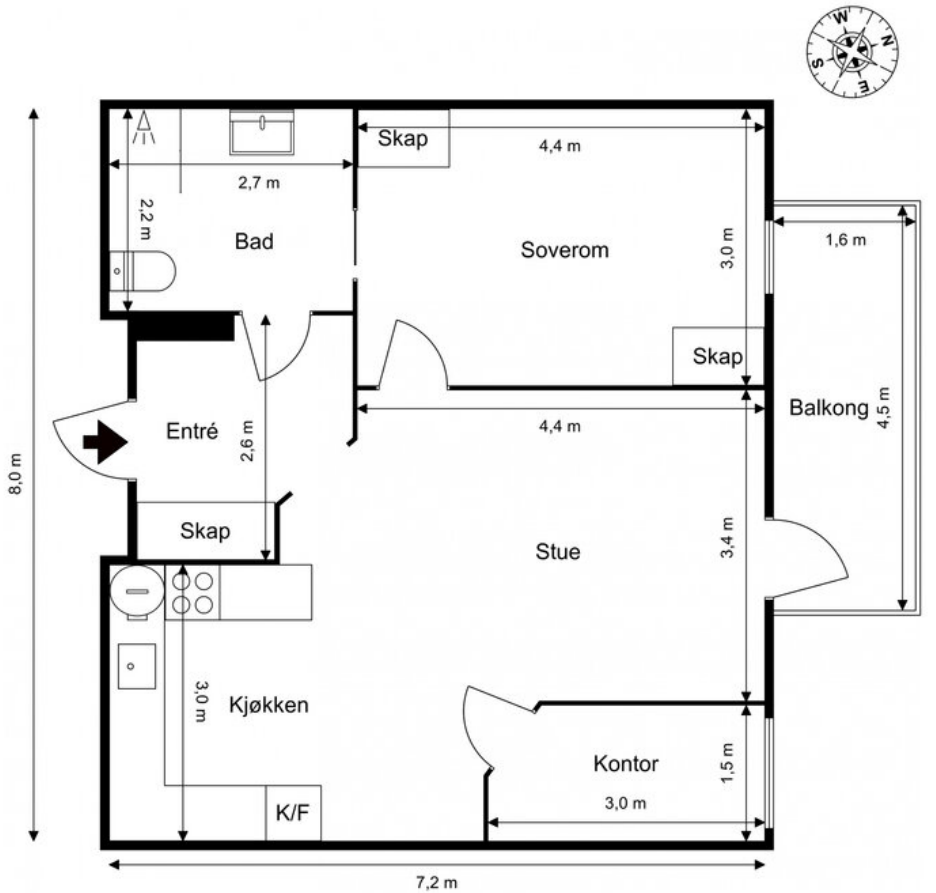
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod i fellesareal

Total BRA: 61 kvm.

TBA: 7 kvm.

Aslakveien 18

2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet








SPIRIT II


















Miele


Miele






ÆØÅ


sebra
A B C D E F
G H I J K L
M N O P
Q R S T U V
W X Y Z Æ Ø Å


REMA 1000
REMA 1000
P









Informasjon

Aslakveien 18

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0018/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Aslakveien 18, 0753 OSLO
Gnr 11, bnr 610, snr 38 i Oslo kommune

Selgere
Ida Christin Eriksen
Gunnar Arnstad

Kjøpesum og omkostninger
4 450 000,- (Prisantydning)
0,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 450 000,- (Pris inkl. evt. fellesgjeld)

Omkostninger:
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument - Statens Kartverk)
111 250,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
112 490,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
122 890,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))
---
4 562 490,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
4 572 890,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
2

Antall soverom
1

Innhold
Stor 2(3)-roms leilighet i 2. etasje. Leiligheten ble etablert i 2003 og inneholder entré/gang, stort bad/wc, stue med utgang til balkong, kjøkken med spiseplass, stort soverom og kontor/innredet rom.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Stue:
Parkett på gulv, og malt overflate og strietapet på vegger. Malt overflate i himling. Utgang til balkong.

Kjøkken:
Parkett på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med malte glatte fronter. Heltre benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra FM Mattsson. Lys under overskap og stikk på vegg. Innredning med benkebereder og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Frittstående oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/fryseskap.

Soverom:
Parkett på gulv, og malt overflate og strietapet på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Entre:
Flis på gulv, og malt overflate og strietapet på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap, sikringsskap og porttelefon.

Bad:
Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme. Servant med ettgreps armatur fra FM Mattsson. Speil og lys på vegg. Veggskap i glatt utførelse. Utstyrt med dusjhjørne, delevegg mellom dusj og servant i glass. Opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, gulvstående wc og mekanisk avtrekk.

Kontor:
Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

El-anlegg:
Det ble gjennomført kontroll av el-anlegget i leiligheten i 2024, uten å avdekke avvik.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.
Følgende forhold er kommentert med TG2:

Balkong, terrasse, platting:
Tilstandsgrad 2 gis grunnet rekkverk er lavt i henhold til dagens referansenivå på 100cm. Målt høyde til 96cm. Manglende vedlikehold av rekkverk og terrassebord.

Vinduer og dører:
Vinduer, balkongdør og innerdører er fra 2002. Innerdør til kontor er fra 2023 etter opplysning i fra eier. Tilstandsgrad 2 gis grunnet karmer er værslitte utvendig. Tregheter i vindu på soverom. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner.

Etasjeskille og gulv på grunn:
Ved enkel nivellering registreres det et høydeavvik på ca 5mm i stue mot balkong. Lokalt per 2 meter=5mm. I soverom ble det målt et høydeavvik på ca 5mm. Lokalt per 2 meter=5mm. Det registreres "bom" i gulvflis i entre. Tilstandsgrad 2 gis grunnet bruksslitasje som krever tiltak.

Kjøkken:
Kjøkken fra 2003 og type Sigdal. Eier opplyser å ha malt kjøkkeninnredning og lakkert håndtak i 2021. Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunket. Borret hull i fronter er ikke tettet. Normal bruksslitasje i henhold til alder. Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende vedlikehold av benkeplate. Fuktsvelling rundt oppvaskkum.

Varmtvannsbereder:
Tilstandsgrad 2 gis grunnet berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Bad:
Overflater: Tilstandsgrad 2 gis grunnet fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv i dusjsone. Flis i dusjsone er skadet / sprukket. Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv i dusjsone.

Membran, tettesjikt og sluk: Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på sluk og membran er fra 2003. Det
ble ikke framlagt dokumentasjon på utførelse på befaringstidspunktet. Noen av rørføringer er kun tettet med silikon. Boret hull i vegg er kun tettet med silikon. Manglende deksel til sikklemikk. Tilstandsgrad 2 gis grunnet rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Planløsning:
Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Eier opplyser at det har blitt satt opp en lett vegg i stue for å få etablert et ekstra rom.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Modernisering og påkostninger

Bygget ble rehabilitert, samt det ble bygget å to etasjer, i 2004. I 2023 ble det gjennomført kamerasjekk av røropplegget og service på kjøkkenvifter/ventilasjon.

Sameiet planlegger å rehabilitere en del av veggen der søppelkassene er plassert og belysning innvending i alle etasjer. På bakgrunn av dette og generell prisstigning, planlegges felleskostnadene å økes noe i løpet av året, da sameiet ikke har økt felleskostnadene på 2-3 år. Utenom det, er det ingen planer om annen rehabilitering i år eller opptak av lån, ihht. styreleder.

Kommende 5-års periode (iht. sameiets årsmøte 2023)
1. El-kontroll fellesareal
2. Overflatebehandling av stål under balkongdekke
3. Utskiftning av vinduer (dårlig isolering)
4. Bytte ut lekter/spiler i rømmningstrapphuset til aluminium
5. Overgang til led-belysning på fellesarealer og utearealer
2003

Sammendrag selgers egenerklæring

Egenerklæringen er vedlagt salgsoppgaven.
1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Overfladisk sprekk på en flis i dusjsone.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Vi byttet ut gamle dusjdører og satt inn ny dusjvegg selv i 2024.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Sprekker i mur i vegger ved felles trappeoppgang, beskjedne sprekker ved bærebjelker gjennomgående i hele bygget, også i enhet.

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

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Kontroll og rens av ventilasjon høsten 2023 i regi av sameiet, kontroll av el-anlegg i leilighet 2024.

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

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Satt opp lettvegg i tidligere stue ved egeninnsats.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Oppgradering av fasade ved søppelkasser er planlagt for året, utover dette har sameiet en femårsplan, men oss
bekjent er det ikke vedtatt.

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

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk. Fasade er kledd med liggende panel og fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkken medfølger, foruten kjøleskap.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
Fastmonterte vegghyller. Kjøleskap

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt. Utleie skal meldes til styret for registrering.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød

Oppvarming

Elektriske panelovner. Varmekabler på bad/wc.

Informasjon om strømforbruk

Selger har hatt er årlig strømforbruk på ca. 8 000 kwh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 791,- pr. mnd. (betales kvartalsvis, kr. 5374,-)
Inkluderer: Fibernett, trappevask, snøbrøyting, fellesforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, strøm til fellesarealer.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 407 384,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 5 348 057,- pr. 2022

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

TV/Internett/Bredbånd

Fibernett fra Global Connect. Tv-pakke er tilvalg, se globalconnect.no for alternativer.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Aslakveien 18, orgnr. 985983569

Om sameiet

Sameiet Aslakveien 18 består av 41 eierseksjoner. Sameiet ble etablert i 2003 i forbindelse med rehabilitering av eksisterende bygg, påbygg av to etasjer og etablering av leilighetene.

Forretningsfører

ABBL

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen lån.

Fellesformue

Kr 13 626,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2022 viste et overskudd på kroner 50 094,-. I 2023 er det budsjettert med et underskudd på kroner 137 130,-. Årsaken til budsjettert underskudd er budsjettert kostnad for diverse vedlikehold på kr. 200 000,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Dyrehold

Vedtekter og husordensregler inneholder ingen begrensning angående dyrehold.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring ASA

Polisenr. 1425428

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 752 kvm (Eiertomt)

Fellestomt med asfaltert adkomst.

Parkering

Sameiet leier 3 parkeringsplasser i garasjen i nabobygget. Plassene er pt. opptatt, men det er ingen på venteliste pr. 5/3-24. Leie av parkeringsplass er inkludert i fellesutgiftene.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Aslakveien har en ettertraktet og sentral beliggenhet mellom Røa og Ullerntoppen. Det er ca. 10 minutters gange til Røa sentrum med et bredt servicetilbud med diverse forretninger, kafeer og hyggelige spisesteder mm. I sentrum av Røa finner du blant annet det helt nye kjøpesentret Røa Torg som har flere servicefasiliteter som vinmonopol, apotek, dagligvare, restauranter og frisør m.m. Deichman Bibliotek avd. Røa finner du i Samfunnshus Vest på torget.

Kort vei til sentrum og flotte tur -og friluftsområder like utenfor døren, Mærradalen gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Man kan også gå på ski via Mærradalen opp til Bogstad og videre inn i marka. Fine gangveier langs Lysakerelven fører deg ned til Lysaker brygge med flott utsyn over Oslofjorden, eller opp til Bogstadvannet og et forfriskende bad. Nærhet også til flere trening og rekreasjonsmuligheter som idrettsanleggene på Røa, Ullern (fotballbane på sommeren og skøytebane på vinteren), Gressbanen (Ready), Oslo Golfklubb og kunstisbane om vinteren på Bogstad, Holmenkollen tennisklubb og SATS Røa Bad. Videre ligger Holmenkollen riksanlegg med hopp, langrenn, skiskyting og rulleski samt Tryvann skisenter og klatrepark i nærheten.

Bogstad gård har kafé, butikker, museum og tilbud for de aller minste. Her finner du også Oslo Golfklubb som etter nyåpning i 2009 kan tilby en av Europas beste golfbaner. Bogstad er åpen for greenfeespill hele sesongen og har bl.a. innendørs treningssenter samt golfsimulator. Ullern Idrettsforening tilbyr bandy, basketball, fotball, håndball og gymnastikk.

Godt med offentlig kommunikasjon med T-bane fra både Røa og Hovseter, samt buss nr. 46 som stopper like utenfor. 10 minutt gange til buss 32 med bussholdeplass på Røa Torg. Nærhet til flere skoler og barnehager.

Bebyggelse

Det er primært leilighets- og småhusbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Røa næringspark, 3 min gange, 0.2 km
Linje 1N, 46

Røa, 10 min gange, 1.2 km
Linje 2

Sollerud 10 min kjøring, 4.4 km
Linje 13

Skøyen stasjon, 13 min kjøring, 5.2 km
Totalt 7 ulike linjer

Oslo S, 21 min kjøring, 8.9 km
Totalt 18 ulike linjer

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for ombygging av leiligheter, fra 2004.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til byggeområde for boliger.

Odelsrett

Det hviler ikke odel på eiendommen

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og forpliktelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/11/610/38:
01.08.2003 - Dokumentnr: 47488 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2003 - Dokumentnr: 59611 - Erklæring/avtale
Ved alle framtidige tiltak etter gjeldende plan-og bygn.lov skal eiendommene i reguleringsmessig sammenheng vurderes samlet.
Gjensidig adgang til den annens uteområde.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2023 - Dokumentnr: 289127 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.2003 - Dokumentnr: 47488 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/2949

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.1-10,12-24,26-39.

29.08.2003 - Dokumentnr: 53933 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/2949

29.08.2003 - Dokumentnr: 53933 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/3243

19.09.2003 - Dokumentnr: 59611 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:317 Snr:1 - 84
Bruksrett til 3 pl.til biloppst./garasje.samt atkomst til
disse.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og
bygningsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2023 - Dokumentnr: 289127 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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
Hvis 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.
Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

Trygghetspakke kjøper / Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i

Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøte.

Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken og Boligkjøperforsikring, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonssats på 1 % av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 900,- for oppgjør, kr. 15 900,- for tilrettelegging og kr. 3 500,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 19 900,- for Nordvik Grunnpakke og kr. 8 900,- for markedsføringspakken Nordvik Ekstra.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 26 277-.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 43 500,-. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. mars 2024

Megler

Lasse Staxrud Pedersen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93493852

Meglerforetaket

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396

Vedlegg

Aslakveien 18

Aslakveien 18

Nabolaget Søndre Rød/Mosekollen - vurdert av 133 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Huseby skole (1-7 kl.)	568 elever, 26 klasser	16 min 1.1 km
Lysejordet skole (1-7 kl.)	508 elever, 24 klasser	19 min 1.3 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl...	150 elever, 14 klasser	20 min 1.4 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...	468 elever, 23 klasser	24 min 1.7 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	703 elever, 46 klasser	16 min 1.2 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	21 min 1.5 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	10 min 4.3 km

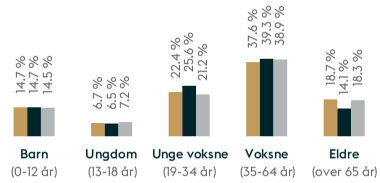
Offentlig transport

Røa næringspark	Linje 1N, 46	3 min 0.2 km
Røa	Linje 2	15 min 1.1 km
Sollerud	Linje 13	10 min 4.3 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	12 min 5.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	22 min 12.4 km

Barnehager

Rønningen kanvas-barnehage (1-...	58 barn	8 min 0.6 km
Montessoribhg. Solsikken Lille...	51 barn	10 min 0.6 km
Ullernkollen barnehage (1-5 år...	48 barn	10 min 0.8 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Ullernåsen Boligsameie	7 min
Søndre Rød ballbinge	7 min
Basic Treningssenter	3 min
Mudo Røa	3 min

«Er fredelig, stille og fullt av muligheter»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Røa kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Aslakveien 18
0753 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1960
BRA: 61 m^2
BRA-i: 58 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	7	0	0

Supertakst
GNR: 11 BNR: 610 SNR: 38

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Aslakveien 18
0753 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: 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	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/14084

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 gis grunnet rekkverk er lavt i henhold til dagens referansenivå på 100cm. Målt høyde til 96cm.
Manglende vedlikehold av rekkverk og terrassebord.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk
Det er etablert en balkong i stålkonstruksjon og terrassebord på ca 7m².
Balkong er etablert i 2003 i forbindelse med rehabiliteringen av eksisterende bygg.

Anbefalte tiltak

For å bedre personsikkerheten anbefales det å heve rekkverket til minstekravet som er 100cm over ferdig gulv, selv om det med bakgrunn i byggeår ikke er et krav.
Overflatebehandling anbefales.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer, balkongdør og innerdører er fra 2002. Innerdør til kontor er fra 2023 etter opplysning i fra eier.

Tilstandsgrad 2 gis grunnet karmer er værslitte utvendig.
Tregheter i vindu på soverom.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales
Utskifting av vinduer anbefales i tiden som kommer.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering registreres det et høydeavvik på ca 5mm i stue mot balkong. Lokalt per 2 meter= 5mm. I soverom ble det målt et høydeavvik på ca 5mm. Lokalt per 2 meter=5mm.
Det registreres "bom" i gulvflis i entre.

Tilstandsgrad 2 gis grunnet bruksslitasje som krever tiltak.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandle/utskiftning av parkettgulv anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken fra 2003 og type Sigdal. Eier opplyser å ha malt kjøkkeninnredning og lakkert håndtak i 2021. Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunket. Borret hull i fronter er ikke tettet. Normal bruksslitasje i henhold til alder.

Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende vedlikehold av benkeplate. Fuktsvelling rundt oppvaskkum.

Parkett på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med malte glatte fronter. Heltre benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra FM Mattsson. Lys under overskap og stikk på vegg. Innredning med benkebereder og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Frittstående oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utskiftning av benkeplate anbefales.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 gis grunnet berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Badet ble renovert i 2003 i regi av sameiet i henhold til opplysninger fra eier.
Dørblad er ubehandlet i underkant.

Tilstandsgrad 2 gis grunnet fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv i dusjsone.
Flis i dusjsone er skadet / sprukket.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv i dusjsone.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales yttligere undersøkelser for å stadfeste tilstand.
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på sluk og membran er fra 2003. Det ble ikke framlagt dokumentasjon på utførelse på befaringstidspunktet.
Noen av rørføringer er kun tettet med silikon.
Boret hull i vegg er kun tettet med silikon.
Manglende deksel til sikklemikk.

Tilstandsgrad 2 gis grunnet rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
Eier opplyser at det har blitt satt opp en lett vegg i stue for å få etablert et ekstra rom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.2.2024

Rapportdato
4.3.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Ida Christin Eriksen, Gunnar Arnstad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**

Informasjon om boligen

Adresse: **Aslakveien 18, 0753 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **11** Bruksnr: **610** Festenr:
Seksjonsnr: **38** Andelsnr: Leilighetsnr: **H0109**

Byggeår: **1960** - Rehabilitert og påbygg av etasje i 2003.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk. Fasade er kledd med liggende panel og fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Lagt nye gulvfliser i entre og montert eikelister ut til stue og inn til bad. Utført som egeninnsats.	Nei
2024	Bad: Ny dusjvegg. Utført som egeninnsats.	Nei
2023	Satt opp ny lettvegg i stue for å etablere et ekstra rom. Ny dør til dette rommet. Utført som egeninnsats.	Nei
2023	Montert nye panelovner. Utført som egeninnsats.	Nei
2021/2023	Malt overflater. Utført som egeninnsats.	Nei
2021	Malt alle dører og karmer. Utført som egeninnsats	Nei
2021	Malt kjøkkeninnredning og lakkert håndtak. Utført som egeninnsats.	Nei
2021	Montert skap på bad som er skrudd fast i veggen. Utført som egeninnsats.	Nei
2021	Montert lys over og under kjøkkenskap (LED-lys stripe med stikkkontakt). Utført som egeninnsats.	Nei
2021	Malt skapinnredning i entre og lakkert håndtak. Utført som egeninnsats.	Nei
2021-2023	Montert alle lamper i alle rom. Utført som egeninnsats.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	58	58	0	0	7
Kjellerbod	3	0	3	0	0
Totalt m²	**61**	**58**	**3**	**0**	**7**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	58	58	0	Stue, kjøkken, soverom, entre, bad, kontor.	
Totalt m²	**58**	**58**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på ca. 3m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde er målt til ca 2,38m. Merket H0109.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong

Det er etablert en balkong i stålkonstruksjon og terrassebord på ca 7m².

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Balkong er etablert i 2003 i forbindelse med rehabiliteringen av eksisterende bygg.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Tilstandsgrad 2 gis grunnet rekkverk er lavt i henhold til dagens referansenivå på 100cm. Målt høyde til 96cm.
Manglende vedlikehold av rekkverk og terrassebord.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk
Det er etablert en balkong i stålkonstruksjon og terrassebord på ca 7m².
Balkong er etablert i 2003 i forbindelse med rehabiliteringen av eksisterende bygg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å bedre personsikkerheten anbefales det å heve rekkverket til minstekravet som er 100cm over ferdig gulv, selv om det med bakgrunn i byggeår ikke er et krav.
Overflatebehandling anbefales.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Innerdører har hvit omramning. Entredør har lyd - og brannklassefisering 35dB/B30.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer, balkongdør og innerdører er fra 2002. Innerdør til kontor er fra 2023 etter opplysning i fra eier.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Vinduer, balkongdør og innerdører er fra 2002. Innerdør til kontor er fra 2023 etter opplysning i fra eier.

Tilstandsgrad 2 gis grunnet karmer er værslitte utvendig.
Tregheter i vindu på soverom.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales
Utskifting av vinduer anbefales i tiden som kommer.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Ved enkel nivellering registreres det et høydeavvik på ca 5mm i stue mot balkong. Lokalt per 2 meter= 5mm. I soverom ble det målt et høydeavvik på ca 5mm. Lokalt per 2 meter=5mm.
Det registreres "bom" i gulvflis i entre.

Tilstandsgrad 2 gis grunnet bruksslitasje som krever tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandle/utskiftning av parkettgulv anbefales.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Kjøkken fra 2003 og type Sigdal. Eier opplyser å ha malt kjøkkeninnredning og lakkert håndtak i 2021. Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunket. Borret hull i fronter er ikke tettet. Normal bruksslitasje i henhold til alder.

Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende vedlikehold av benkeplate. Fuktsvelling rundt oppvaskkum.

Parkett på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med malte glatte fronter. Heltre benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra FM Mattsson. Lys under overskap og stikk på vegg. Innredning med benkebereder og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Frittstående oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utskiftning av benkeplate anbefales.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk. Eier opplyser at det har vært utført rens av ventilator i regi sameiet i 2023. Det ble ikke framlagt dokumentasjon på befaringstidspunktet.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Eier opplyser at det har blitt satt opp en lett vegg i stue for å få etablert et ekstra rom.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det ble fremlagt ferdigattest for bruksendring fra næringsbygg til leiligheter.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Røykvarsel er plassert i entre og soverom via felles anlegg.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Det er montert brannslange i benkeskap.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Rørfornyelse av avløpsrør i forbindelse med renoveringen i 2003.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Rørfornyelse av avløpsrør i forbindelse med renoveringen i 2003.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Rørfornyelse av vannledninger i forbindelse rehabiliteringen i 2003.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1

Rørfornyelse av vannledninger i forbindelse rehabiliteringen i 2003.
Fordelerskap er plassert i bad på vegg mot soverom.
Stoppekran er plassert i fordelerskap.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i entre.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk	TG-1

Det er foretatt en el-kontroll i 2024 datert 06.02.2024. Utført av Assistent Partner.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert på et oppbygd platå.	
Årstall	
2002	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2

Tilstandsgrad 2 gis grunnet berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalteventil i vinduskarm og veggventil ført til yttervegg.

6.11 Våtrom: Bad



Sluk på bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme. Servant med ettgreps armatur fra FM Mattsson. Speil og lys på vegg. Veggskap i glatt utførelse. Utstyrt med dusjhjørne, delevegg mellom dusj og servant i glass. Opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, gulvstående wc og mekanisk avtrekk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble renovert i 2003 i regi av sameiet i henhold til opplysninger fra eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2

Badet ble renovert i 2003 i regi av sameiet i henhold til opplysninger fra eier.
Dørblad er ubehandlet i underkant.

Tilstandsgrad 2 gis grunnet fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv i dusjsone.
Flis i dusjsone er skadet / sprukket.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv i dusjsone.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales yttligere undersøkelser for å stadfeste tilstand.
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på sluk og membran er fra 2003. Det ble ikke framlagt dokumentasjon på utførelse på befaringstidspunktet.
Noen av rørføringer er kun tettet med silikon.
Boret hull i vegg er kun tettet med silikon.
Manglende deksel til sikklemikk.

Tilstandsgrad 2 gis grunnet rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Eier opplyser om at det er montert nye dusjvegg i 2024.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Mekanisk avtrekk via ventilator på kjøkken. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved entre mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 33,4%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

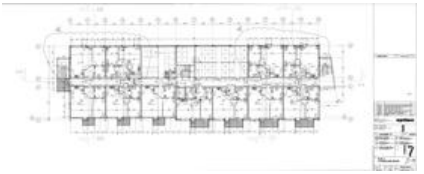
6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Røa
Oppdragsnr.	22-0018/24
Selger 1 navn	Gunnar Amstad
Selger 2 navn	Ida Christin Eriksen
Gateadresse	Aslakveien 18
Poststed	OSLO
Postnr	0753

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 2
Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Fremtind
Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Overfladisk sprekk på en flis i dusjsone.

Document reference: 22-0018/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Vi byttet ut gamle dusjdører og satt inn ny dusjvegg selv i 2024.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Sprekker i mur i vegger ved felles trappeoppgang, beskjedne sprekker ved bæreobjekter gjennomgående i hele bygget, også i enhet.

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: El-anlegg ifm lettvegg
Arbeid utført av: Assistent Partner AS

Filer
El.kontroll Eriksen.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Kontroll og rens av ventilasjon høsten 2023 i regi av samelet, kontroll av el-anlegg i leilighet 2024.

Filer
El.kontroll Eriksen.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 22-0018/24

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har selv satt opp lettvegg i leiligheten.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Satt opp lettvegg i tidligere stue ved egeninnsats.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport foreligger.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oppgradering av fasade ved søppelkasser er planlagt for året, utover dette har sameiet en femårsplan, men oss bekjent er det ikke vedtatt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Observert i felles gang.

Document reference: 22-0018/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 22-0018/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunnar Arnstad	59da2f4bf0e00e1f2edcbe0b5bc059b3402a7a81	27.02.2024 14:44:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Christin Eriksen	b56c6c366d8a70e71f82a11f9a7cd02a74d0c7b9	27.02.2024 13:47:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 22-0018/24

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

nets

ABBL

Nordvik Røa
v/ Lasse Staxrud Pedersen

Sandvika, 21.02.24
Vår ref.: 138/38

AD. SALG AV LEILIGHET I ASLAKVEIEN 18, 0753 OSLO,
ASLAKVEIEN 18 BOLIGSAMEIE, ORG.NR 985 983 569, SNR. 38
EIER(E): Ida Christin Eriksen, Gunnar Arnstad

Disse megleropplysningene koster kr 3 520,- + mva. kr 880,- totalt kr 4 400,- som innbetales til kontonr.: 7131.06.80146

Totale fellesutgifter pr kvartal	kr	5 373,-
grunnkostnad	kr	5 373,-

Ved papirfaktura på felleskostnader som skal betales av kjøper, tilkommer det et miljøgebyr på kr 50,-. For å unngå dette oppfordres det til å opprette Avtalegiro eller efaktura i din nettbank. For å kunne etablere efaktura i må det i din nettbank være valgt JTTA (Ja takk til alle). Da vil det automatisk bli sendt efaktura.

Andel fellesformue 31.12.23	kr	13 626,-
Andel fellesgjeld ajourført	kr	0,-
Andel fellesgjeld pr 31.12.23	kr	0,-
Sameiets fellesgjeld ajourført	kr	0,-
Sameiets fellesgjeld pr 31.12.23	kr	0,-

Spesifikasjon av lån: Ingen lån pr 21.02.24

Forsikring: Protector Forsikring ASA Polisenr: 1425428

Festeavtale: Nei.

Parkering: Mulighet for leie av parkeringsplass. Kontakt styret.

For eventuelle restanser: Kontakt Boligfaktura på telefon 32 21 15 85 eller på mail kundeservice@boligfaktura.no

Informasjon om ny(e) sameier(e) sendes til leder David Nowicki, **david.nowicka@hotmail.com ,** samt kopi til ABBL. **Her trenger man ingen godkjennelse fra styret.**

Vårt eierskiftegebyr kr 5 108,-+ mva. kr 1 277,- = 6 385,-, kontonr.: 7131.06.80146, innbetales til oss rett etter overtakelse.

Vedlagt oversendes innkalling til sameiemøte, referat, vedtekter og husordensregler for sameiet. **Vennligst lever dette til kjøper(e) i forbindelse med kontraktinngåelse.** Ved og oppgi epostadresse og/eller mobiltelefonnummer kan du som ny eier logge deg inn på min side. Her finner opplysninger om ditt boligselskap og din leilighet. Pålogging er via www.abbl.no trykk på «beboer- og medlemsportal» oppe i høyre hjørne.»

ABBL

Spørsmål ellers kan rettes til eiendomsforvalter **Karianne Svalund** i ABBL.

Med vennlig hilsen
Asker og Bærum Boligbyggelag A/L

Eline Garshol

Eline Garshol

Kinoveien 3, Sandvika | 67 57 40 00 | post@abbl.no | www.abbl.no | Autorisert regnskapsførerselskap | NO 940 007 801 MVA

Sameiet Aslakveien 18

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte 2023

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Aslakveien 18

Frist for avstemming: mandag 08.05.2023 kl. 23:59
Sted: Digitalt årsmøte https://www.abbl.no/minside

Styret i Sameiet Aslakveien 18 har besluttet å gjennomføre årets årsmøte digitalt.

Min side når du her: https://abbl.bbl.no/minside/ eller via abbl.no - Trykk på linken «Min side - beboer».

Hvis du ikke får logget deg på min side kan det skyldes at du ikke har oppgitt epostadresse/mobiltelefonnummer til styret. Send beskjed om dette til **ks@abbl.no** sammen med ditt fullstendige navn og epostadresse/ mobiltelefonnummer.

Har du problemer med å delta på digitale plattformer, kontakt styret.

Det er mulig å gi fullmakt til andre for å kunne delta på det digitale møte. Ta kontakt med ABBL tlf. 67 57 40 00, eller pr. epost ks@abbl.no for å få registrert fullmaktstaker.

Før man stemmer på sakene som skal behandles digitalt, vil det være anledning til å stille spørsmål til styret om disse sakene. Spørsmål og styrets svar vil være tilgjengelig for alle. Når denne perioden er over, vil det bli mulig å avgi stemme på alle sakene som er satt opp til behandling. Stemmegivningen må være gjennomført innen den fristen styret har satt. Resultatet av stemmegivningen vil bli nedtegnet i en årsmøteprotokoll som vil bli omdelt på vanlig måte.

Høringsrunden med spørsmål og svar vil vare fra **2.mai kl. 12** til **4.mai kl 12**. Det vil deretter bli åpnet for avstemming **5.mai kl. 12.00**, det vil da være mulig å avgi stemmer frem til **8.mai kl. 23.59.**

24.04.2023

Med vennlig hilsen
Sameiet Aslakveien 18
Styret

Til behandling foreligger:

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Aslakveien 18

Frist for avstemming: Mandag 08.05.2023 kl. 23:59
Sted: Digitalt årsmøte https://www.abbl.no/minside

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede - ved digitalt møte registreres stemmeberettigede digitalt

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Styret informerer

3 Årsregnskapet for 2022

4 Godtgjørelse til det sittende styre

5 Saker fra beboere

5.1 Sak fra Ida Kristin Eriksen og Gunnar Arnstad: Rørtilstand

5.2 Sak fra Ida Kristin Eriksen og Gunnar Arnstad: Kjøkkenvifte og ventilasjon

6 Budsjett for 2023

7 Valg

7.1 Valg av et styremedlem

7.2 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Med vennlig hilsen
Sameiet Aslakveien 18
Styret

REGISTRERINGSBLANKETT

Ordinært årsmøte i Sameiet Aslakveien 18

Tid: Mandag 08.05.2023 kl. 23:59 Sted: Digitalt årsmøte https://www.abbl.no/minside

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:.....

Eierens adresse:.....

Seksjonsnr.: / Leilighetsnr.:.....

De som ikke kan møte på ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:.....

å møte på ordinært årsmøte i Sameiet Aslakveien 18

Eierens underskrift og dato:

....
(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på ordinært årsmøte?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Ordinært årsmøte i Sameiet Aslakveien 18

Frist for avstemming: mandag 08.05.2023 kl. 23:59
Sted: Digitalt årsmøte https://www.abbl.no/minside

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: David Nowicki

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Karianne Svalund Bergseng / ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede - ved digitalt møte registreres stemmeberettigede digitalt

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Gunnar Arnstad

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2022

Årsregnskapet viser et overskudd på 50 094 kr. Overskuddet overføres til andre fond. Revisors beretning tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Regnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 40 000 til intern fordeling.

5. Saker fra beboere

5.1 Sak fra Ida Kristin Eriksen og Gunnar Arnstad: Rørtilstand

Rørtilstand: Vi syns det er fornuftig å bestille service på rørtilstand på bad. Så vi får tilstrekkelig opplysninger hva det kan koste for alle beboere.
Hvis boligen er eldre enn 18 til 25 år (rett rundt hjørnet) bør man i hvert fall fremskaffe opplysninger om rørtilstanden. Å foreta en kamerasjekk av rørene koster noen tusenlapper, men kan være vel verdt pengene når man på denne måten kan

unngå store utlegg senere.

Forslag til vedtak: Styret bestiller og sørger for at det blir foretatt en kamerasjekk av rørene.

5.2 Sak fra Ida Kristin Eriksen og Gunnar Arnstad: Kjøkkenvifte og ventilasjon

Vi i sameiet må bestille service på kjøkkenviftene og sjekk av ventilasjonen på badet. Tiltak må kanskje gjøres her mht. lydstøy og lukt.

Forslag til vedtak: Styret bestiller og sørger for at det blir foretatt service på kjøkkenviftene og sjekk av ventilasjonen på badet.

6. Budsjett for 2023

Se vedlagt budsjett for 2023 i innkallingen.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av et styremedlem

Det skal velges et styremedlem.

Forslag til vedtak: Gunnar Arnstad velges som styremedlem for et år.

7.2 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styreleder David Nowicki velges som representant til ABBLs generalforsamling.

Med vennlig hilsen
Sameiet Aslakveien 18
Styret

Sameiet Aslakveien 18

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, David Nowicki, Aslakveien 18
Styremedlem, Adam Przemyslaw Marcinczyk, Zinoberveien 145
Styremedlem, Daniel Størdal, Gladengveien 3 B

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 41 seksjoner. Selskapets navn er Sameiet Aslakveien 18 med org.nr.: 985983569 i Oslo kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1425428

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

Regnskapet for 2022

Regnskapet viser et overskudd på kr 50 094.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Vedlikehold / innkjøp 2022

Vedlikehold av inngangsdører
Spyling/rens av avløpsanlegget
Nytt vaskefirma (besparelse over 60.000kr årlig)

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2023

- Male fasaden mot parkering
- Male utvendig dør til bod jfr. Vedlikeholdsplan
- Reparasjon av noen fasadepuss-skader. Vegg ved søppel bod
- Service på rørtilstand, eventuelt utskiftning av rør om nødvendig.
- Rens/utskiftning av ventilasjonsanlegg
- Fiber med tv/internett til hele Aslakveien 18

Kommende 5-års periode

1. El-kontroll fellesareal
2. Overflatebehandling av stål under balkongdekke
3. Utskiftning av vinduer (dårlig isolering)
4. Bytte ut lekter/spiler i rømmningstrapphuset til aluminium
5. Overgang til led-belysning på fellesarealer og utearealer

Se på eksisterende avtaler som, brøyting, vaktmestertjenesten, forsikring, banktjenester, forretningsfører og andre relevante faste kostnader. Med tanke på å få levert tjenester vi ønsker, til den beste prisen.

Styret i Sameiet Aslakveien 18

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Sameiet Aslakveien 18, 2022

	Note	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 092 632	978 852	1 092 609	1 201 870
Annen driftsinntekt	2	105 586	100 704	101 000	105 800
Sum driftsinntekter		1 198 218	1 079 556	1 193 609	1 307 670
Utgifter					
Lønnskostnad	3	89 155	107 572	99 500	122 300
Annen driftskostnad	4	1 023 596	1 057 075	1 071 500	1 130 500
Vedlikehold, innkjøp	5	36 155	41 029	150 000	200 000
Sum driftskostnader		1 148 907	1 205 676	1 321 000	1 452 800
Driftsresultat før finansposter		49 311	-126 119	-127 391	-145 130
Finansielle poster					
Finansinntekt	6	783	1 303	8 000	8 000
Sum finansposter		783	1 303	8 000	8 000
Årsresultat		50 094	-124 816	-119 391	-137 130

Balanse Sameiet Aslakveien 18, 2022

	Note	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		82 786	0
Andre fordringer	7	85 073	135 761
Sum fordringer		167 859	135 761
Bankinnskudd, kasse o.l	8	597 285	651 968
Sum omløpsmidler		765 144	787 729
Sum eiendeler		765 444	788 029

Balanse Sameiet Aslakveien 18, 2022

	Note	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond	9	97 500	97 500
Andre fond	9	589 719	539 625
Sum egenkapital		687 219	637 125
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 250	71 253
Forskudd felleskostnader		8 645	14 500
Annen kortsiktig gjeld	10	67 330	65 150
Sum kortsiktig gjeld		78 225	150 904
Sum gjeld		78 225	150 904
Sum egenkapital og gjeld		765 444	788 029

Sameiet Aslakveien 18

Sted:_____, dato:_____

David Nowicki	Daniel Størdal	Adam Przemyslaw Marcinczyk
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Sameiet Aslakveien 18

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventdete tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Felleskostnader	1 092 632	978 852	1 092 609	1 201 870
Sum	**1 092 632**	**978 852**	**1 092 609**	**1 201 870**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Diverse inntekter	22 800	22 800	23 000	22 800
Oppstillingsplass	46 762	43 754	44 000	47 000
Leieinntekter	36 024	34 150	34 000	36 000
Sum	**105 586**	**100 704**	**101 000**	**105 800**

Noter Sameiet Aslakveien 18

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Lønn	50 864	60 661	60 000	60 000
Påløpte feriepenger	7 274	8 675	7 200	7 200
Styrehonorar	20 000	20 000	20 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	9 992	17 013	11 300	14 100
Arbeidsgiveravgift feriepenger	1 026	1 223	1 000	1 000
Sum	**89 155**	**107 572**	**99 500**	**122 300**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2022: 1.

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Strøm nett/kraft	115 086	107 815	75 000	110 000
Vann- og avløpsavgift	184 850	231 239	205 000	298 000
Renovasjon	69 946	69 254	73 000	74 000
Containerleie	0	0	10 000	0
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	154 372	144 530	154 000	164 000
Forsikring	125 629	117 047	126 000	138 000
Parkering driftsutgifter	39 300	36 000	36 000	36 000
Forvaltning og revisjon	99 144	97 728	100 000	102 000
Innbetalingsservice	1 517	2 707	3 000	3 000
Møtegodtgjørelse	2 000	2 000	0	0
Brannsikring	90 588	45 424	55 000	55 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Snøbrøyting/strøing/feiing	23 795	19 617	27 000	27 000
Drift, reparasjon maskiner	0	0	1 000	1 000
Matteservice	0	0	2 500	2 500
Renhold	77 246	147 439	150 000	66 000
Heis service/drift	31 757	33 072	45 000	45 000
Heis offentlig	4 575	0	0	0
Rekvisita, porto, mm	874	738	2 500	2 500
Datautgifter o.l	0	0	1 000	1 000
Gebyr	2 418	1 488	1 500	1 500
Blomster/gaver	0	0	1 000	1 000
Diverse	0	478	2 500	2 500
Sum	1 023 596	1 057 075	1 071 500	1 130 500

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Materialer, redskap, verktøy	1 004	8 054	0	0
Maling, beis, olje	0	4 059	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	1 400	1 313	0	0
Dører/inngangspartier	14 885	0	0	0
Heis	10 434	14 363	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	1 313	0	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	0	7 282	0	0
Garasjer	1 810	0	0	0
Brannsikringstiltak	5 310	5 160	0	0
Diverse vedlikehold	0	798	150 000	200 000
Sum	36 155	41 029	150 000	200 000

Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Renter på restanse	783	64	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	1 239	8 000	8 000
Sum	**783**	**1 303**	**8 000**	**8 000**

Noter Sameiet Aslakveien 18

Note 7 - Andre fordringer

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Periodisering kostnader	85 073	0
Andre kortsiktige fordringer	0	132 461
Fordring eiere	0	3 300
Sum	**85 073**	**135 761**

Fordringer med forfall senere enn 12 mnd.: Kr. 0,-.

Note 8 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Bankinnskudd (driftskto)	597 285	649 010
Skattetrekkskonto	0	2 958
Sum	**597 285**	**651 968**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 9 - Egenkapital

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Opptjent egenkapital		
Vedlikeholdsfond		
IB vedlikeholdsfond	97 500	97 500
Sum vedlikeholdsfond	97 500	97 500
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	539 625	664 442
Fra årets resultat	50 094	-124 816
Sum andre fond/udekket tap	589 719	539 625
Sum egenkapital	687 219	637 125

Note 10 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Skattetrekk	0	2 958
Arbeidsgiveravgift	48	1 339
Påløpt arbeidsgiveravgift	6 666	6 863
Påløpte feriepenger	7 273	8 673
Påløpte kostnader	14 154	0
Forskudd inkassogebyr (mva)	0	100
Annen kortsiktig gjeld	39 190	45 217
Sum	**67 330**	**65 150**

Note 11 - Disponible midler

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Disponible midler per 01.01	636 825	761 642
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	50 094	-124 816
Årets endring disponible midler	50 094	-124 816
Disponible midler 31.12	686 919	636 825

Resultat og balanse med noter for Sameiet Aslakveien 18.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Aslakveien 18

Styreleder	David Nowicki (sign.)	29.03.2023
Styremedlem	Daniel Størdal (sign.)	17.03.2023
Styremedlem	Adam Przemyslaw Marcinczyk (sign.)	19.03.2023

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Aslakveien 18

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Aslakveien 18s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo document key: J0RQE-5ZD6E-0YQ0D-FM7EY-0D1IU-G6N82

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 31. mars 2023
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: J0RQE-5ZD6E-0YQ0D-FM7EY-0D1IU-G6N82

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2023-03-31 10:37:16 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: J0FQE-5ZD6E-01YQ0D-FM7EY-0D1IU-G6N82

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Aslakveien 18 mandag 08.05.2023 kl. 23:59 - Digitalt årsmøte https://www.abbl.no/minside.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
David Nowicki

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Karianne Svalund Bergseng / ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede - ved digitalt møte registreres stemmeberettigede digitalt

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 2 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Karianne Svalund Bergseng

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Gunnar Arnstad

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2022

Årsregnskapet viser et overskudd på 50 094 kr. Overskuddet overføres til andre fond.
Revisors beretning tas til etterretning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Vedtak:
Godkjent. Styret får kr 40 000 til intern fordeling.

5. Saker fra beboere

5.1 Sak fra Ida Kristin Eriksen og Gunnar Arnstad: Rørtilstand

Rørtilstand: Vi syns det er fornuftig å bestille service på rørtilstand på bad. Så vi får tilstrekkelig opplysninger hva det kan koste for alle beboere.
Hvis boligen er eldre enn 18 til 25 år (rett rundt hjørnet) bør man i hvert fall fremskaffe opplysninger om rørtilstanden. Å foreta en kamerasjekk av rørene koster noen tusenlapper, men kan være vel verdt pengene når man på denne måten kan unngå store utlegg senere.

Vedtak:
Godkjent. Styret bestiller og sørger for at det blir foretatt en kamerasjekk av rørene.

5.2 Sak fra Ida Kristin Eriksen og Gunnar Arnstad: Kjøkkenvifte og ventilasjon

Vi i sameiet må bestille service på kjøkkenviftene og sjekk av ventilasjonen på badet. Tiltak må kanskje gjøres her mht. lydstøy og lukt.

Vedtak:
Godkjent. Styret bestiller og sørger for at det blir foretatt service på kjøkkenviftene og sjekk av ventilasjonen på badet.

6. Budsjett for 2023

Se vedlagt budsjett for 2023 i innkallingen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av et styremedlem

Det skal velges et styremedlem.

Vedtak:
Gunnar Arnstad ble valgt som styremedlem for et år.

7.2 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Styreleder David Nowicki ble valgt som representant til ABBLs generalforsamling.

Alle vedtak var enstemmige.

Protokoll for Sameiet Aslakveien 18

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	David Nowicki (sign.)	11.05.2023
Protokollvitne	Gunnar Arnstad (sign.)	10.05.2023

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Aslakveien 18 fredag 07.07.2023 kl. 09:00 - Digitalt årsmøte https://abbl.bbl.no/minside.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder David Nowicki.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/ eiendomsforvalter Karianne Svalund Bergseng.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 2 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Det ble levert 3 fullmakter, tilsammen 5 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Karianne Svalund Bergseng.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Gunnar Arnstad

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Godkjent.

2. Valg

2.1 Valg av et nytt styremedlem

Nåværende styremedlem Daniel Størdal slutter i Ragde Eiendom AS. Per Gunnar Hval skal overta hans rolle.

Per Gunnar Hval foreslås som nytt styremedlem til ordinært årsmøte i 2024.

Vedtak:
Per Gunnar Hval ble valgt som styremedlem for et år.

Alle vedtak var enstemmige.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Aslakveien 18

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	David Nowicki (sign.)	01.08.2023
Protokollvitne	Gunnar Arnstad (sign.)	18.07.2023

VEDTEKTER
FOR SAMEIET ASLAKVEIEN 18

Endret 17.12.2003, 26.04.2006, 14.04.2008 og 07.04.2011
Sist endret 04.04.2019

§ 1
Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Aslakveien 18.

Sameiet består av seksjonsnr. 1 til 41 av gnr. 11, bnr. 610 i Oslo. Seksjonseiere er de som til enhver tid er hjemmelshavere til disse seksjoner.

Sameiet har til formål å
- ivareta driften av sameiet.
- administrere bruk og ved1ikehold av fellesanlegg og fellesarealer.
- ivareta andre saker av felles interesse for seksjonseierne.

§ 2
Disposisjons- og råderett, rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

Videre har seksjonseierne rett til å bruke sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Fellesareal er de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene, eller som enkelte seksjoner har midlertidig bruksrett til. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, heiser, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

Dersom en seksjonseier leier ut eller selger sin seksjon, skal vedkommende påse at leietaker/ kjøper skriftlig forplikter seg til å fø1ge sameiets vedtekter og andre bestemmelser.

Ved salg, overdragelse og bortleie, plikter den enkelte seksjonseier å melde dette til sameiet skriftlig for registrering.

Seksjon 40 har rett til for egen regning å ha reklameskilt på fasaden, så lenge dette ikke er til urimelig sjenanse for øvrige seksjonseiere. Seksjon 40 har bruksrett til del av taket hvor antenner for Telenor/Netcom er plassert, og således rett til å leie ut arealet til disse. Retten opphører når antennene ikke lenger skal benyttes. I forbindelse med denne bruksretten har seksjon 40 uten kostnad for sameiet, rett til å la oppføre og vedlikeholde nødvendige tekniske installasjoner, elektriske anlegg o.l.

Seksjon 40 har eksklusiv bruksrett til samtlige utvendige parkeringsplasser, og således også rett til å leie ut parkeringsplassene. Som vederlag for retten, betaler seksjon 40 til sameiet kr 30.000,- pr. år. Beløpet betales etterskuddsvis 31. desember hvert år, og justeres årlig iht. endringene i konsumprisindeksen (basis er indeks pr. 15.11 2003, og oppjustering skjer iht. indeks 15. november det aktuelle år). Bruksretten opphører når seksjon 40 overdras til ny eier, dog ikke tidligere enn 01.08.2018. Bruksretten med tilhørende betalingsplikt til sameiet opphører dessuten dersom seksjon 40 selv sier fra seg bruksretten på et tidligere tidspunkt.

Seksjon 11 skal ha eksklusiv bruksrett til fellesarealer i byggets fjerde etasje, med unntak av trappeoppgang og rømningsveier, og således rett til å leie ut disse arealene sammen med seksjoner i samme etasje. Bruksretten opphører 1. juli 2023, dog slik at bruksretten av seksjonseieren ensidig kan forlenges med 10 år.

Seksjon 25 skal ha eksklusiv bruksrett til fellesarealer i byggets tredje etasje, med unntak av trappeoppgang og rømningsveier, og således rett til å leie ut disse arealene sammen med seksjoner i samme etasje. Bruksretten opphører 1. juli 2023, dog slik at bruksretten av seksjonseieren ensidig kan forlenges med 10 år.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

§ 3
Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Den enkelte seksjonseier er pliktig til å avgi erklæring om rett til å legge, ha liggende og senere ha adkomst til for nødvendig reparasjoner, vann- og kloakkledning, elektriske ledninger, telekabler og felles kabelanlegg som vedrører medlemmer av sameiet.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 4
Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.

Vedlikeholdsplikten omfatter også renhold av den indre del av balkongen, inkludert sluk/avløp.

Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold av andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Alle sameiets vinduskarmer skal ha lik farge.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 5
Sameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Sameiet skal blant annet:

a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,

b) besørge vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder garasjeanlegg, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

   Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

§ 6
Forandringer av seksjon og fasade

Seksjonseier må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

§ 7
Felleskostnader og fellesinntekter

Sameiets styre er ansvarlig for å tegne huseierforsikring for hele sameieeiendommen.

Den enkelte seksjonseier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo, bygningsmessige innredninger og eventuelle tilbygg.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller deler av fellesareal som disponeres av særskilte seksjoner med grunnlag i vedtektene, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 29.

Som fellesutgifter betraktes bl.a:

- Offentlige avgifter og forsikringspremie
- Honorar til forretningsfører og revisor
- Vedlikehold av fellesarealer så som vedlikehold av gulvbelegg, malte flater, utskiftning av lysrør etc.
- Vedlikehold og service på tekniske anlegg i fellesarealene eller anlegg som betjener disse samt drift og vedlikehold av heiser
- Fellesarealenes andel av energikostnader tilknyttet varme, ventilasjon, kjøling, belysning etc.
- Vanlig renhold av arealene
- Utvendig vedlikehold
- Vektertjenester

Utgifter knyttet til drift og vedlikehold av fellesarealene i etasjene 3 og 4 bæres av eier(e) av seksjonene 1-28. Den enkelte seksjonseier skal betale a kontobeløp fastsatt i årsmøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 8
Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 9
Avsetning til vedlikehold

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 10
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 11
Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Det er anledning til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

§ 12
Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker, jf. vedtektene § 12 annet ledd.

§ 13
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

a) konstituering,
b) informasjon fra styret,
c) godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap,

d) eventuell godtgjørelse til styret,
e) driftsbudsjett,
f) valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer dersom noen av disse er på valg,
g) andre saker som er nevnt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter eierseksjonsloven § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

§ 14
Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede.

§ 15
Årsmøtets myndighet og flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
f) vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Den eller de som berøres må uttrykkelig si seg enig eller samtykke hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
b) endring i fordeling av felleskostnader
c) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer,
d) begrensninger i bruken av næringsseksjoner.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 16
Styret

Sameiet skal ha styre. Styret skal ha 3 til 5 medlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmene er to år. Eventuelle varamedlemmer velges for ett år. Årsmøtet kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmet. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Det bør tilstrebes at både bolig- og næringsseksjoner er representert i styret.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av 2 styremedlemmer i fellesskap.

I fellesanliggender representerer styret sameiet, og forplikter dem ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap, jf. eierseksjonsloven § 60. Det bør tilstrebes at både bolig- og næringsseksjoner er representert i styret.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelige flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 17
Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 18
Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 19
Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 20
Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

§ 21
Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier avgjøres ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 22
Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 27 andre ledd.

§ 23
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten uttrykkelig enighet fra samtlige seksjonseiere.

§ 24
Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER ASLAKVEIEN 18

Nedenstående husordensregler gjøres gjeldende i medhold av beslutning på sameiermøte i Sameiet Aslakveien 18 den 22.04.2004. Reglene er et supplement til Huseiernes Landsforbunds "Husordensregler for Bolig" og gjelder i tillegg til disse.

1 Fellesarealer, herunder inngangspartier, trapperom, heis, korridorer, felles bodarealer, utvendig rømningstrapp, utområder og garasjeanlegg, skal holdes i god orden. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander som tilhører beboere, så som kasser, innbo, sportsartikler m.v., i fellesarealene.
Sykler og barnevogner skal kun settes på områder som er vedtatt for slik bruk.

2 Enhver forsøpling av fellesarealer, herunder kasting av sigarettsneiper, er forbudt. Alt avfall skal legges i eiendommens avfallsbeholdere. Beboere oppfordres til å fylle de innerste avfallsbeholderne først. Papp og papir sorteres i egne beholdere. Annet avfall legges i beholdere for restavfall. MERK! Batterier, maling og annet spesialavfall leveres på miljøstasjoner. Ethvert søl rundt avfallsbeholderne skal unngås.
Uønsket reklame legges i avfallsbeholder ved postkassene.

3 Inngangsdører og dører til andre fellesarealer skal alltid holdes låst.

4 Det er ikke tillatt å parkere på områder som er merket med skravert gateoppmerking. Skravert område på østsiden av bygget er avsatt som snuhammer i forbindelse med varelevering for Rema 1000 og renovasjonskjøretøy. All parkering foran bygget og i garasjeanlegget leies av Rema 1000, og skal kun benyttes til kundeparkering.

5 Vask av bil kan foretas ved siden av rømningstrapp på østsiden av bygget, men må ikke være til hinder for varelevering/snuplass. Beboer er selv ansvarlig for å rydde plass etter seg, samt påse av vannkran er avstengt og slange er plassert i felles bodareal ved siden av garasjen.

6 Det skal være ro i leiligheten og ellers i eiendommen mellom kl 23.00 og 06.00. Fester skal varsles andre leieboere på forhånd.

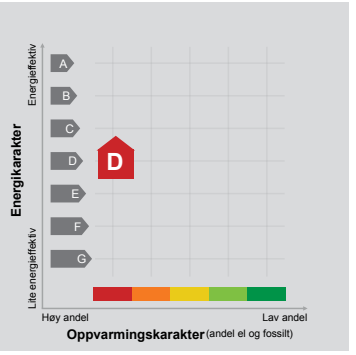
Ved vesentlig mislighold av sameiets vedtekter og/eller husordensreglene kan bestemmelsene i Lov om eierseksjoner (§§ 26 og 27), eller misligholdsbestemmelser i løpende leiekontrakter, komme til anvendelse.

Oslo, 07. mai 2004

Styret i Sameiet Aslakveien 18

ENERGIATTEST

Adresse	Aslakveien 18
Postnummer	0753
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	610
Seksjonsnummer	38
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80618670
Bruksenhetsnummer	H0109
Merkenummer	73c34f3c-7b75-49e5-a5ce-165c2ebc969a
Dato	27.02.2024



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

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

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

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

Målt energibruk 8 009 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 009 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2003
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Optimo Prosjekt As

Østensjøveien 34
0667 OSLO

Dato: 16 APR 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200107386-58 Saksbeh: Anne Berit Raae | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	ASLAKVEIEN 18	Eiendom:	11/317/0/0
Tiltakshaver:	Optimo Prosjekt As	Adresse:	Østensjøveien 34, 0667 OSLO
Søker:	HRTB arkitekter AS	Adresse:	St. Olavs gate 28, 0166 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - ASLAKVEIEN 18

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 områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Lisbeth Nordli
For avdelingsleder

Anne Berit Raae
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by
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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.02.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

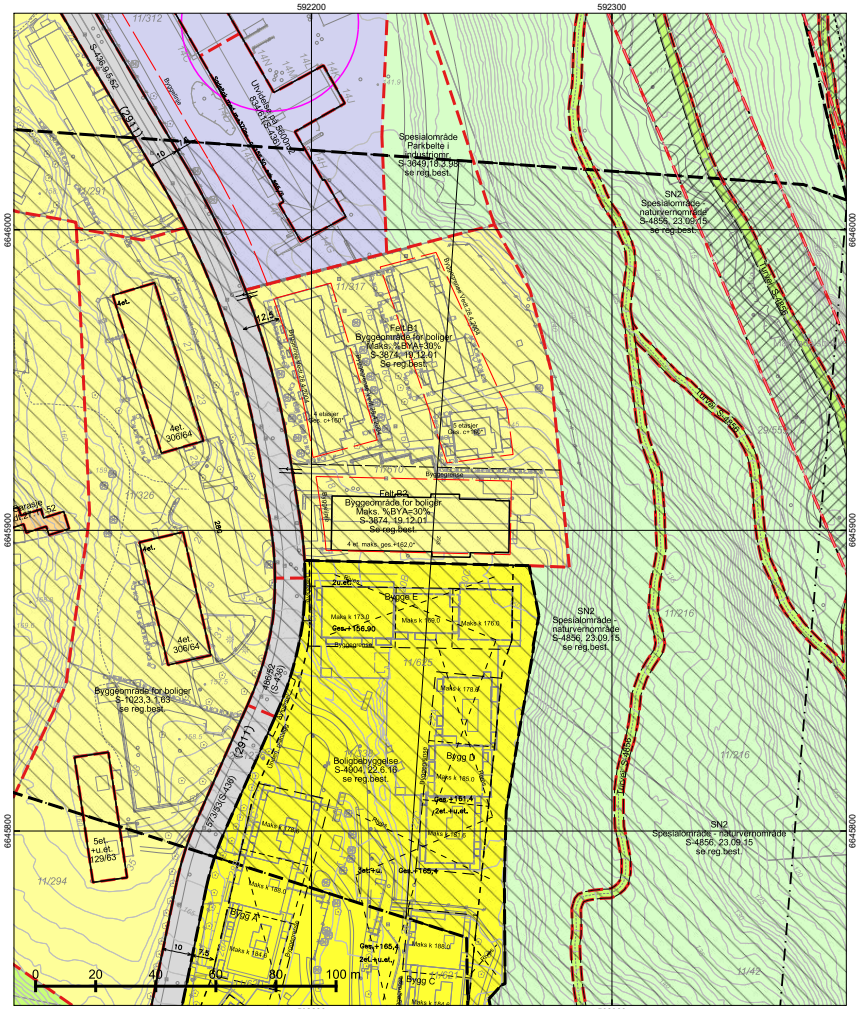
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 127139/ 86485441
Deres ref.: 46673/ LSP@MSNOP
Adresse: ASLAKVEIEN 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 11/610

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.02.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 127139/ 86485441
Deres ref.: 46673/ LSP@MSNOP
Adresse: ASLAKVEIEN 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 11/610

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 611 - Naturvernområde
- 613 - Parkbelte i industristrøk

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 2011 - Kjøreveg

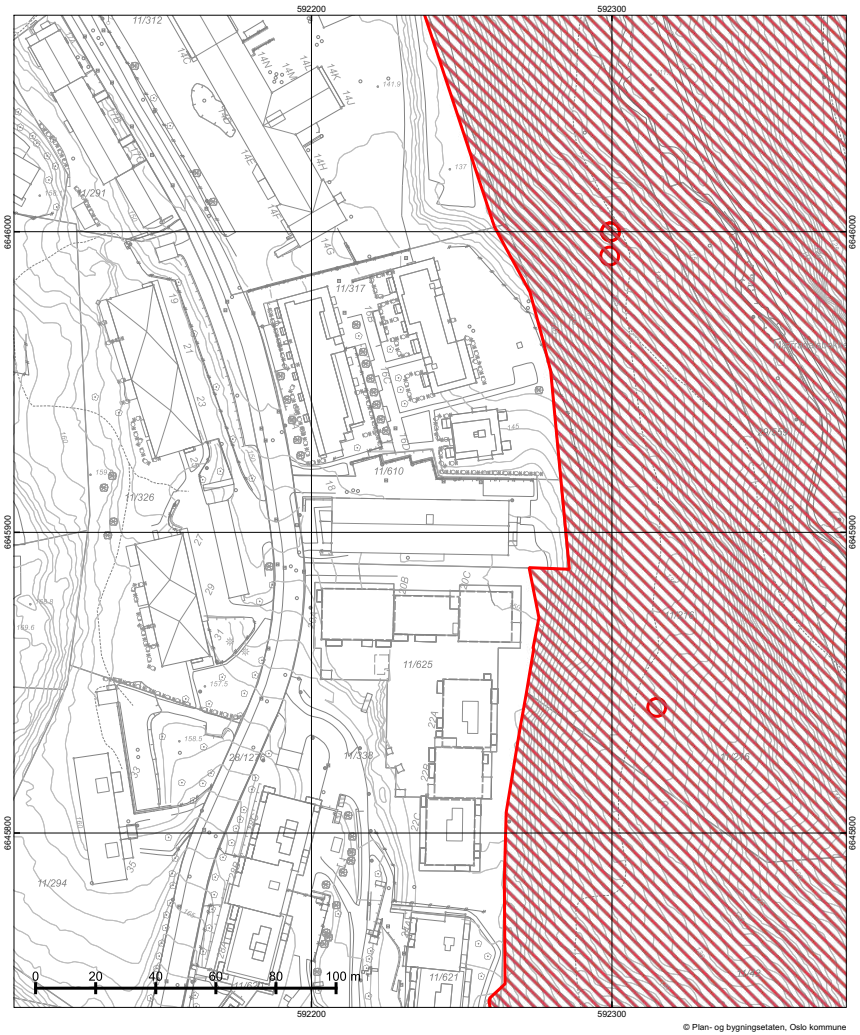
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Tunnel
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

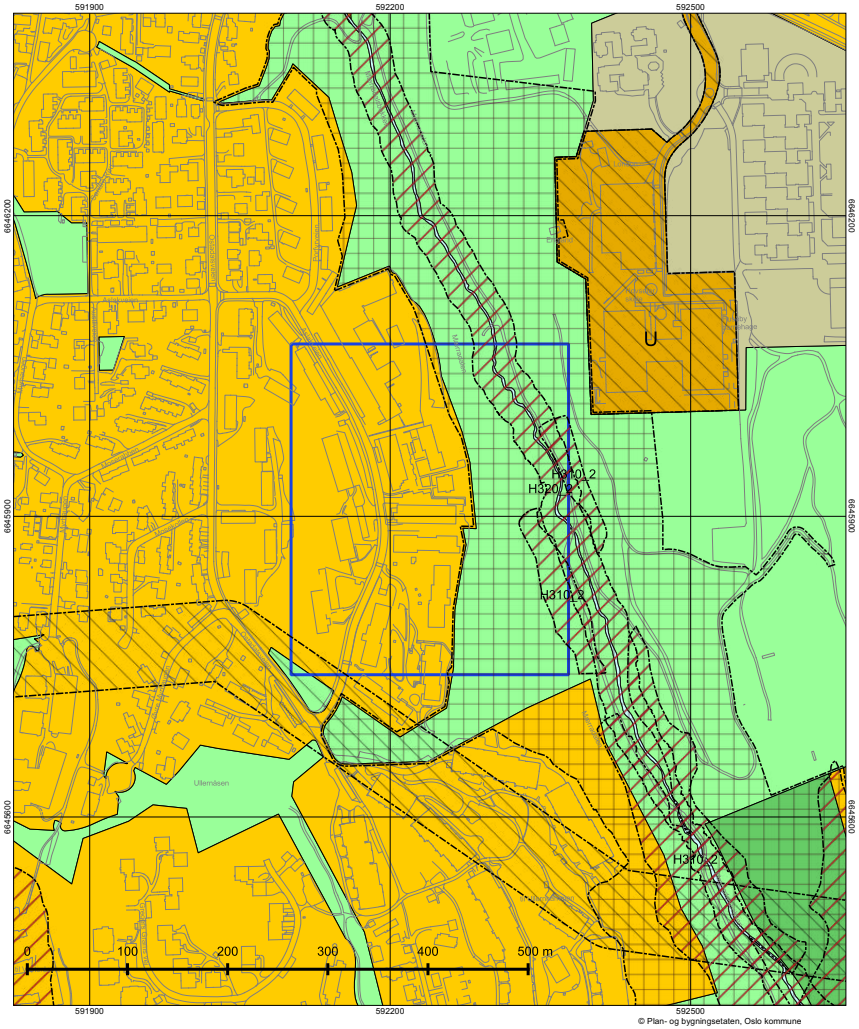
Dato: 19.02.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 127139/ 86485441
Deres ref.: 46673/ LSP@MSNOP
Adresse: ASLAKVEIEN 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 11/610

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



Oslo

Dato: 19.02.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 127139/86485441
Deres ref.: 46673/ LSP@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lasse Staxrud Pedersen
ASLAKVEIEN 18

Dato: 19.02.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86485441
7641088

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.11 BNR. 610

Vi viser til bestilling av 20240219 for ASLAKVEIEN 18.

GNR. 11 BNR. 610

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.01.2003.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

2755 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

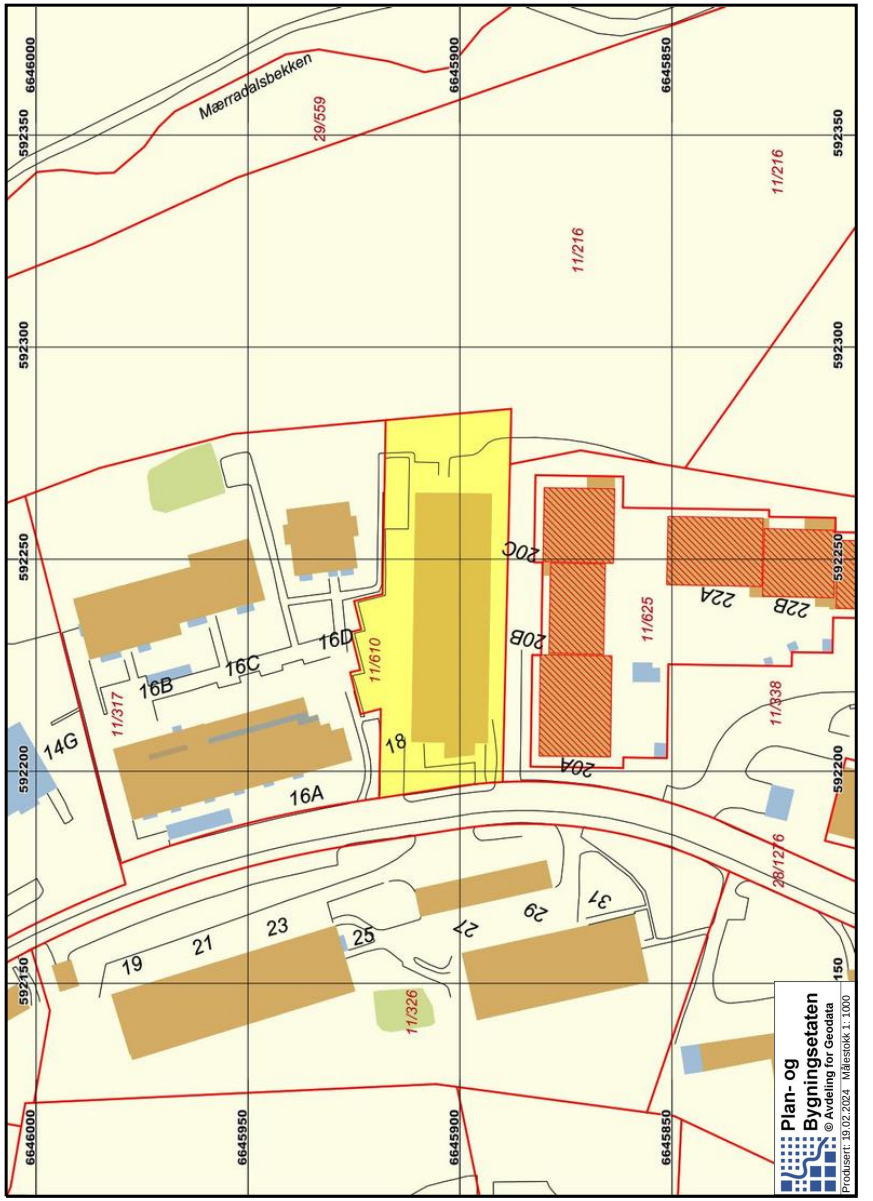
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 9C, 0751 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner området godt og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa

222 25 500

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøper-forsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO



> I en så stor sak har den juridiske bistanden vært avgjørende for at vi kommer oss igjennom dette på en fornuftig måte. Vi hadde ingen anelse over omfanget av et slikt oppgjør nfør vi nå står i det og verdien av advokathjelpen er uvurderlig.
> *Margareth, Rogaland*

Du finner mer informasjon om Boligkjøperforsikring her:
if.no/boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- gir deg juridisk bistand

Med boligkjøperforsikring får du ekstra trygghet når du kjøper bolig.

Boligkjøperforsikring

Du får juridisk og teknisk hjelp til å finne ut om det er en rettslig mangel ved din nye bolig. Hvis det er sannsynlig at en slik mangel foreligger, dekkes juridisk bistand til å fremme krav mot selgeren, eller selgerens forsikringsselskap. Forsikringen har en egenandel på 4 000 kroner. Hvis du bruker vår samarbeidspartner vil du få ti timer innledende bistand før egenandelen må betales.

Priser

Leilighet og eiendommer med felles bygningsforsikring	kr. 10 800
Enebolig, tomannsbolig, tomt, rekkehus med eget gnr/bnr	kr. 16 800
Fritidsbolig	kr. 16 800

Når og hvor kjøpes boligkjøperforsikring?

Snakk med megleren din i forkant av kontraktsmøte for å kjøpe boligkjøperforsikring fra If.

Trygghetspakken – din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperforsikring kan også kjøpes i en prisgunstig pakke med alt du trenger av forsikringer til din nye bolig.

Ta kontakt med eiendomsmegleren din for mer informasjon om Trygghetspakken fra If.

I samarbeid med Söderberg & Partners

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0018/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Aslakveien 18 0753 OSLO

Betegnelse: Gnr 11, bnr 610, snr 38 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no