



aktiv.

Nordtvetveien 14, 0952 OSLO

**Lys og gjennomgående 3-roms
med tilbaketrukket beliggenhet |
Garasjeplass i rekke | V.V. og fyring
inkl | Balkong**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Silje Hegre

Mobil 924 44 145

E-post silje.hegre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lørenskog

Skårersletta 65, 1470 LØRENSKOG. TLF. 67 90 12 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 252 767,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 4 254 157,-
Felleskostn.: Kr 6 811,-
Selger: Daniel De Maar Wessel

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1957

Tomtstr.: 26777 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 92, bnr. 59
Andelsnr.: 42
Oppdragsnr.: 1100260005

Bo godt på Kalbakken! Her kan du flytte inn i en lys og gjennomgående 3-roms uten innsyn.

Lys og gjennomgående 3-roms med balkong og garasje plass. Her bor du svært tilbaketrukket med gangavstand til det Kalbakken byr på. Enten du er opptatt av kort vei til butikker, skoler, offentlig kommunikasjon eller marka. Her får du alle ønsker og behov dekt.

Leiligheten byr på god lagringsplass både inne og i fellesarealer. Går du en trapp opp for du en bod med gulvareal på 16 m², samt en bod på 5 m² i kjeller. I kjeller har du plass til sykler i fellesareal i tillegg. Dette er en leilighet du kan flytte rett inn i. Dagens eier har gjort noen oppgraderinger i sin botid som har løftet inntrykket.

Kort fortalt:

- Balkong på ca. 7 m² med markise
- 2 romslige soverom
- Bad og WC pusset opp i regi av borettslaget
- Garasje i rekke
- 2 boder
- Flotte grøntområder
- Ikke forkjøpsrett



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	43
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Arealbeskrivelse

Bruksareal

-1. underetasje: 5 kvm Bod i kjeller, merket F 32.

3. etasje: 65 kvm Entré, toalettrom, 2 soverom, kjøkken, bad og stue.

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 86 m². Det er en bod på loftet der arealet ikke er målbart pga takhøyden. Gulvarealet i boden er målt til 16 m²

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

2 boder medfølger. Den ene er plassert på loftet med 16 m² gulvareal og den andre er i kjeller med 5 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

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

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

26777 kvm

Tomtebeskrivelse

Borettslagets tomt er pent opparbeidet med plen, beplantning, gangveier. Det er noen garasjerekker på tomten tilknyttet borettslagets garasjelag.

Tomten er festet, og bortfester er NSB. Borettslaget faktureres for festeavgiften, som fordeles mellom de 93 andelseierne gjennom felleskostnadene. For 2025 er festeavgiften budsjettert til cirka kr 326 000,-.

Arealet er innhentet fra festekontrakt og arealbekreftelse innhentet fra kommunen.

Beliggenhet

Her bor du sentralt og barnevennlig på Kalbakken med nær tilgang til byfasiliteter, turområder og fritidsaktiviteter. Borettslaget er tilbaketrukket og sentralt. Her kan man nyte frodige fellesområder på sommerstid. Med beliggenhet ved Nordtvet Gård du til og med se dyr som ferdes ute fra eget kjøkken- og stuevindu.

Det er kort avstand fra boligen til et stort utvalg aktiviteter og turmuligheter, som for eksempel Kalbakken fotballanlegg, Nordtvet bad og InterPadel Oslo mm. Om du er glad i treningssenter har du også SATS og Fresh Fitness i området, eller så kan du ta et avbrekk fra byen med tur i marka og bading i fine Vesletjern. Oppover mot Alnsjøen finner du flotte rekreasjonsmuligheter hele året. Du kan også gå noen få minutter ned til verneverdige Kalbakken bru og følge Alnaelva gjennom Grorudparken til marka. Mil etter mil med lysløyper og stier, samt fine badevann.

Dagligvarehandelen kan gjøres nærme på Meny, Rema 1000, Asia Town eller Snarkjøp. For de ukene som er ekstra travle er det godt med en lokal Joker med søndagsåpent, dette får du også her. Videre har du for eksempel Boots Apotek, frisør, legekontor, spisesteder og Vinmonopolet i nærheten. Flere av disse finner du både på Grorud- og Stovner senter. Begge senter er bare en kort sykkel- eller kjøretur unna.

Nordtvet gård er åpent for publikum hele året med arrangementer som kan gleder barn og voksne. I tillegg er det mulighet for utleie av lokaler for enkeltarrangement som kurs, møter og konfirmasjoner. Her ligger du også Nordtvet Gård barnehage hvor barna kan oppleve geiter, høner og kaniner. På gården dyrkes det urter og grønnsaker i tillegg til dyrehold.

Boligen er også i nærheten av andre skoler og barnehager. Nordtvet barneskole ligger ca. 450 meter fra oppgangen. Kollektivtilbud med buss, tog og t-bane fra Grorud stasjon og Grorud t-bane går jevnlig til Jernbanetorget, Oslo lufthavn, Lørenskog sentrum og en rekke andre plasser. Flybussen går bra Flaen.

Beliggenheten er et ideelt utgangspunkt for deg som ønsker å bo sentralt, med nærhet til både bymessige fasiliteter, kollektivtransport og gode friluftsområder.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består for det meste av blokkbebyggelse. Nordtvet gård ligger på naboeiendommen. Ellers er det næringsbygg i området rundt.

Skolekrets

Området sokner til Nordtvet skole i følge kommunens hjemmeside. Når barna skal videre til ungdomsskolen sokner de til Groruddalen skole.

Offentlig kommunikasjon

Fra leiligheten er det i underkant av 1 km til Grorud stasjon. Det er beregnet ca. 14 minutters gange ned til toget. Fra Grorud stasjon bruker toget ca. 12 minutter til Oslo S. Skal du retning Lillestrøm kan du ta L1 Lillestrøm som bruker ca. 15 min til Lillestrøm.

Det er flere bussholdeplasser i nærheten. En av disse er Kalbakkstubben som ligger ca. 12 minutters gange unna. Der kan du ta bussen til Bjørvika med ett bytte, eller du kan ta bussen fra Flaen til Oslo Bussterminal på 21 min.

Se ruter.no for mer informasjon om ruter og reiseforslag.

Bygningssakkyndig

Kato Malvik

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

TG0: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

TGIU:

Hulltaking mot våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i mur/betong og boringer er følgelig umulig.

TG2:

- Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag,

men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Overflater og konstruksjon på toalettrom: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Ventilasjon på bad: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Ventilasjon på kjøkken: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Oppsummering av byggemåte:

Blokken ble bygget i 1957. Vinduene er med 2-lags glass og har utvendig aluminiumslist. Balkongdøren er av samme type. Vinduene og balkongdøren er stemplet med produksjonsår 2020. Døren inn til leiligheten er en brann- og lydklassifisert entrédør. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er ukjent alder på dørene til toalettrommet og badet, men dagens eier har skiftet dørene til begge soverom i 2024.

Fra stue er det adkomst ut til balkong med rekkverk i stål/plater/glass. Denne ble pusset opp/utvidet i 1997.

Bygget har etasjeskillere i betong.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet i himlingen på badet. Utenpåliggende vannrør i stål på toalettrommet og synlig i kjøkkenbenken. Oppgradert i 2009.
- Det er avløpsrør av plast.
- Leiligheten har naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.
- Radiatorer i leiligheten med tilførsel av varmtvann fra fellesområder. Det er registrert 4 radiatorer i leiligheten.

Kommentar om det elektriske anlegget:

Det er ikke registrert synlige feil ved befarings. Likevel er deler av anlegget nok over 30 år gammelt. DSB uttalte i 2008 at elektriske anlegg normalt ikke kan forventes å ha en levetid utover 30 år, og at det er sannsynlig at slike anlegg bør gjennomgå med tanke på oppgraderinger og utskifting. På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere behov for tiltak og videre levetid. Anbefalingen gis som følge av anleggets alder, manglende dokumentasjon på deler av installasjonen og anbefalt kontroll i tråd med DSBs uttalelser.

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: AF

Beskrivelse av arbeidet: Alle bad ble rehabilitert etter daværende våtromsstandard i regi av borettslaget. Det ble da inkludert membran og nye sluk, samt felles stigeledninger/rør ble byttet. Det finnes dokumentasjon på papir i borettslagets arkiv. I tillegg ble armatur og dusj byttet i 2024. Gjort av ufaglært.

Har byttet dusj og armatur i dusjen, samt byttet to knagger på bad som ble montert i samme hull som tidligere knagger satt, sept 2024. Byttet dolokk, toaletttrull-holder samt en knagg på

toalettrom, disse ble også montert i eksisterende hull, sept 2024.

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

Membran og nye sluk samt felles rør ble byttet i regi av borettslaget i 2009 da badet og WC ble renover.

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

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

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: AF

Beskrivelse av arbeidet: Byttet felles stigeledninger/rør i regi av borettslaget da badene ble renover.

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

En kontakt på soverom er ikke fungerende. Denne har ikke fungert siden nåværende eier tok over boligen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ble utført en tilstandsrapport ved salg i 2024. Har ikke fått tak i denne, men kan være mulig å få tak i hos EIE eiendomsmekling ved behov.

- Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? Ja. Yttre dør til oppgang går ikke alltid helt i lås, og blir stående på gløtt. Dette er meldt til borettslaget.

Selger ønsker også å opplyse om at det har vært enkelte episoder hvor det har dryppet fra røret under vasken på badet. Dette skjer bare av og til, og har prøvd å sjekke det men ikke funnet problemet. Kan være en dårlig pakning i eller rett under sluket, men vet ikke om det er det eller ikke, opplyser eier. Har ikke sett vann der på flere mnd nå.

Standard

I blokkens tredje etasje finner du denne lune og moderne 3-roms leiligheten. Dette er en lys leilighet med lysinslipp fra to himmelretninger.

Vi starter med å ta en titt på entréen. Her er det plassbygget garderobe og hengt opp

praktisk oppbevaring av sko. Gulvet er av laminat som er et slitesterkt og praktisk materiale, spesielt for rommene der man kan få vann fra sko osv.. Veggene er malt i hvitt og en behagelig kontrastfarge på to vegger. Fra entréen kommer du videre til separat toalettrom, kjøkken, hovedsoverommet og stuen.

Vi starter med kjøkkenet. Innredningen er med profilerte fronter som er malt i en pen blåtone. Benkeplaten er av laminat, og det er en dobbel stålservant med ettgreps blandebatteri. Oppvaskmaskinen er integrert og ellers er det frittstående hvitevarer. Kjøkkenet har ukjent alder, men dagens eier har malt frontene i sin botid.

Fra kjøkkenet kommer man inn til badet. Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2009. I ettertid har dagens eier byttet dusj og armatur i dusjen, samt byttet to knagger som ble montert i samme hull som tidligere knagger satt. Oppgraderingene ble gjort høsten 2024.

På badet får du flislagte gulv og vegger, himlingen er malt.

Innredningen er lys og slett med servant og det er montert speilskap over med lys. I hjørnet får du en dusjnische med innfellbare dører i glass og garnityr. Det er opplegg for vaskemaskin i rommet. For ventilasjon er det en ventil på ytterveggen og over dusjen med naturlig avtrekk.

Rommet varmes opp av elektriske varmekabler

Badet oppleves som delikat og tidløst.

Så tilbake til entréen hvor vi kommer til et separat toalettrom. Dette rommet ble oppgradert i samme prosjekt som badet og er utført i samme stil. Her får du fliser på gulv og vegger, samt malt himling. Innredningen er lys og slett med servant og blandebatteri. Videre er det montert speil over vasken og en veggmontert wc. For ventilasjon er det en ventil på veggen over speilet med naturlig ventilasjon. Dagens eier har byttet dolokk, toaletttrull-holder samt en knagg på toalettrom, disse ble også montert i eksisterende hull.

Leiligheten har to gode soverom på henholdsvis 11,27 m² og 10,91 m².

Hovedsoverommet har en svært romslig garderobe med skyvedør langs hele den ene veggen. Her har de virkelig maksimert lagringsplass i rommet. Soverom nummer 2 benyttes som barnerom og har plass til lek på gulvet og gode lagringsmuligheter i skap el.

Så til det naturlige samlingspunktet i boligen, nemlig stuen. Stuen på ca. 20,75 m² gir god plass til sofakrok og spisestue. Det er plass til vitrineskap, medievegg og annet man måtte ønske av naturlig oppbevaring i en stue. Fra stuen kommer du til balkongen på ca. 7 m² med markise. Her kan du ha en koselig sittegruppe og nyte sommerhalvåret i varmen. Det er god avstand mellom bebyggelsen rundt. Her får du frodige og koselige omgivelser på sommerstid.

Overflatene i leiligheten består av parkett og laminat på gulv, malte plater og strie på

vegg og malte plater i himlingen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Integrert oppvaskmaskin følger.

I tillegg vil eier la komfyr, kjøleskap og vaskemaskin stå.
Dersom kjøper ikke ønsker dette, så må det spesifiseres i budet.

Parkering

Parkering følger. Denne er merket nummer 4.
Borettslaget er direkte tilknyttet 2 garasjelag. Det betales felleskostnader direkte til borettslaget for plassen. Selger faktureres 1.023,- per kvartal.
P-plass kan leies av borettslaget for kr. 250,- per måned. Venteliste må påregnes.
Borettslaget leier ut plasser med mulighet for elbillader.
Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 8639134

Radonmåling

Leiligheter som ligger fra og med tredje etasje over bakkenivå, trenger vanligvis ikke å måles. Med bakkenivå mener vi både bakken under og terrengkontakt, for eksempel i bakkant av bygget.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Det er varmekabler på badet og ellers varmes leiligheten opp av 4 radiatorer tilknyttet

borettslagets sentralvarme.

Informasjon om strømforbruk

Selger hadde et forbruk på 3.170,65 kWh i 2025.

Det er ikke tegnet Norgespris på strøm.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 000 000

Omkostninger kjøper

4 000 000 (Prisantydning)

252 767 (Andel av fellesgjeld)

4 252 767 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 254 157 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 263 057 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 265 857 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene betjenes via felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune.

Hvis boligen din er verdt under 7,25 millioner kroner, får du trolig ikke eiendomsskatt i 2026. Skattesatsen er satt ned fra 2,35 til 1,7 promille for bolig og fritidsbolig med selvstendig boenhet, og bunnfradraget er økt til 4,9 millioner kroner. Se kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 112 441 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 449 765 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer styrehonorar, forretningsførsel, drift og vedlikehold, forsikring av blokkene, festeavgiften, kommunale avgifter, energi/fyring, basispakke TV- og bredbåndspakke.

Selger betaler 1.023,- per kvartal for garasjen. Dette kommer i tillegg til felleskostnadene nevnt.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 811

Andel Fellesgjeld

Kr 252 767

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

02.02.2026

Kommentar fellesgjeld

Det er to lån registrert i borettslaget.

Denne andelen har kapitalkostnader på 1.524,98kr på det ene lånet og kr. 593,46,- på det andre.

Andel fellesformue

Kr 135 367

Andel fellesformue dato

02.02.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Al Jernbanens Verkstedarbeideres Borettslag Grorud

Organisasjonsnummer

963344856

Andelsnummer

42

Om borettslaget

Borettslaget består av 93 boliger.

Det er 2 garasjelag tilknyttet borettslaget. Garasjelag 1 med 42 garasjer og garasjelag 2 med 18 garasjer. I følge vedtektene til borettslaget skal andelseier som selger sin leilighet og som samtidig er medlem i garasjelaget omsette leilighet og garasje under ett. Kontrakter opprettes mellom styret og beboer.

Vis hensyn og ha respekt for dine naboer og ikke bruk leiligheten, oppganger eller fellesarealer på en slik måte at det er til ulempe for andre. Husk at det er lytt mellom leilighetene. Alle må forvente og tolerere normal bruk av leiligheter og fellesarealer.

Det skal være ro:

- Hverdager mellom 23.00 og 06.00
- Lørdager mellom 23.00 og 08.00
- Søndager og helligdager hele døgnet

Normalt husarbeid o.l. er også tillatt på søndager, helligdager og høytidsdager.

Ikke kast ting ut fra balkong eller vinduer. Dette gjelder også sigarettaske, snus o.l. Ikke mat fugler eller andre dyr, da dette tiltrekker rotter og mus. Det er ikke tillatt å sette opp bur eller fuglebrett på balkongene.

Plantekasser og andre gjenstander skal kun henges på innsiden av balkonger. Det er ikke tillatt å montere noe som stikker ut fra balkongene.

Utleie av leilighet er ikke tillatt uten godkjenning fra styret. Brudd på dette kan føre til varsler og utkastelse. Se mer informasjon i borettslagsloven.

Dyrehold er tillatt i henhold til gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og andre relevante bestemmelser som gjelder for dyreholdet. Ta hensyn til naboene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Eika Boligkreditt AS

Lånenr.: 152216846

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,00%

Restsaldo 16 521 364,00

Innfrielsesdato: 01.09.2040

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Bank: Eika Boligkreditt AS
Lånenr.: 152216848
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,84%
Restsaldo 6 920 776,00
Innfrielsesdato: 15.09.2040
Type rente: Fastrente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke ferdigattest i borettslaget.

Regnskap/budsjett

Driftskostnadene var på - 4.749.451,- i 2024. Dette er noe lavere enn budsjettet.
Budsjettet var satt til kr. -5.644.000,-.
Driftsresultatet var på kr. 2.373.397,-.
Det ga et årsresultat på kr. 1.544.751,- som ble flyttet til opptjent egenkapital.

Bytte av varmepumper til nye eller alternativ løsning er planlagt i år, men ser foreløpig ikke ut til å kreve egen økning - imidlertid er dette fortsatt under utredning.
Det er planer om å oppgradere tak og rør. Rør er delvis gjennomført og videre oppfølging under planlegging. Tak er på noe lengre sikt og ikke tidfestet.

Styregodkjennelse

OBS! I dette borettslaget er det andre regler for styregodkjennelse. Styret har 30 dager på seg ihht. vedtektene.

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at

det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 92, bruksnummer 59 i Oslo kommune. Andelsnr. 42 i AI Jernbanens Verkstedarbeideres Borettslag Grorud med orgnr. 963344856

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/92/59:

02.05.1956 - Dokumentnr: 5034 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 60 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 0,10 PR M2

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSE OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

16.10.1973 - Dokumentnr: 19159 - Rettighet

Gjelder feste

Rettighetshaver: Jevebo Garasjelag li AI

Løpenr: 1172063

LEIE AV NÆRINGSLOKALE

LEIE-TID: 20 ÅR

ÅRLIG AVGIFT NOK 0,10 PR M2

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

19.12.1974 - Dokumentnr: 25445 - Rettighet

Gjelder feste

Rettighetshaver: Jevebo Garasjelag AI

Løpenr: 1172064

LEIE AV NÆRINGSLOKALE
LEIE-TID: 20 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 0,10 PR M2
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

02.05.1956 - Dokumentnr: 5034 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 60 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 0,10 PR M2
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSE OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

29.08.1956 - Dokumentnr: 9820 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde

02.03.1963 - Dokumentnr: 2511 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

02.03.1963 - Dokumentnr: 2512 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

02.03.1963 - Dokumentnr: 2513 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

20.06.1966 - Dokumentnr: 8467 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

20.02.1956 - Dokumentnr: 2154 - Fradelingsdokument
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 92 BNR 50
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse for balkongene, datert 24.02.1997
I kommunens arkiver foreligger det attestert arkivkort merket: Nordtvetveien 8-16 -
Vaanningshus - Arkivkort (attestert) - 1961
Det foreligger ferdigattest for rehab av bad, datert 29.04.2011.

Byggetegningene er utydelige, men de ser ut til å stemme med dagens bruk.

Det foreligger tydeligere tegninger da utvidelsen av balkongen ble tegnet inn. Se vedlegg.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann, vei og avløp. Stikkledninger og veier betjenes av borettslaget.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Megleropplysninger, energiattest, egenerklæring, tilstandsrapport, reguleringskart, husordensregler, vedtekter.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som

boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Minimumsprovisjon satt til 45.000,-

1 950 Day-to-night bilder

3 500 Garantipremie/inneståelse

5 000 Kommunale opplysninger

27 500 Markedspakke

7 750 Oppgjørshonorar

5 500 Opplysninger fra forretningsfører

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 000 Tilretteleggingsgebyr (satt ned fra 19.900)

0 Visninger per stk. U(første 0,-, deretter 3.000,- per stk.)

6 725 Eierskiftegebyr

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 114 450

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

Ansvarlig megler

Silje Hegre

Daglig leder / Eiendomsmegler

silje.hegre@aktiv.no / Tlf: 924 44 145

Oppdragstaker

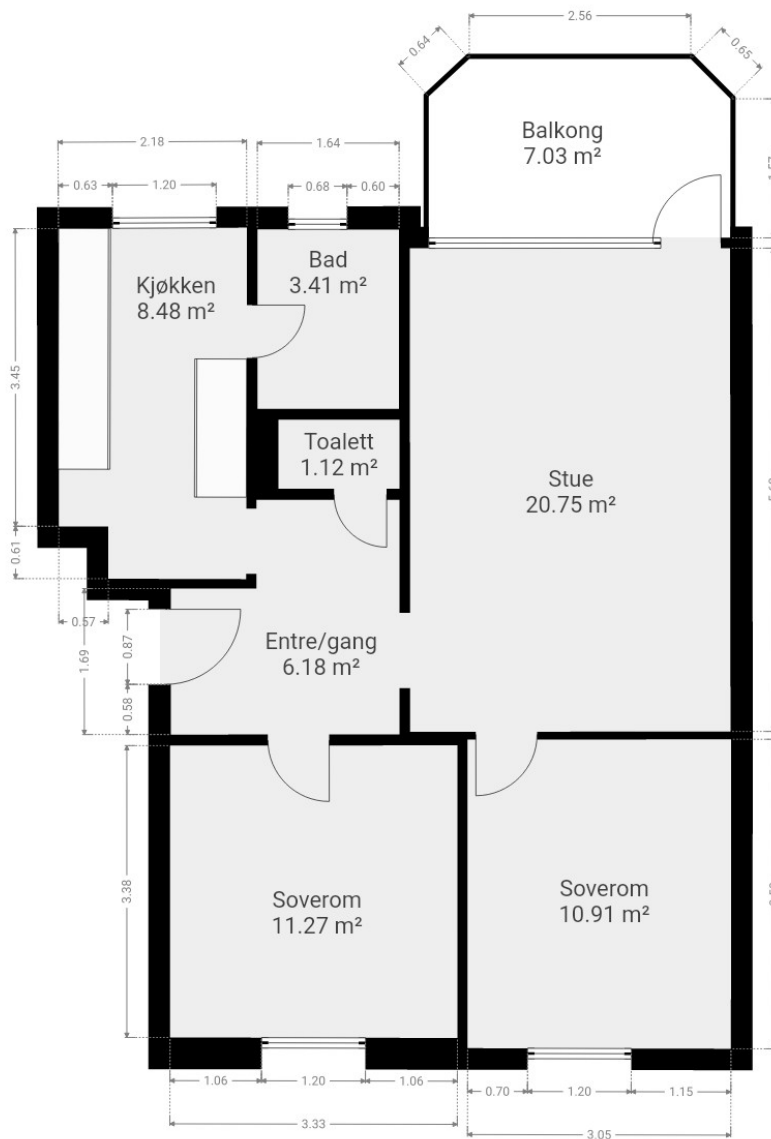
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, organisasjonsnummer 926743023

Skårersletta 65, 1470 LØRENSKOG

Salgsoppgavedato

13.02.2026

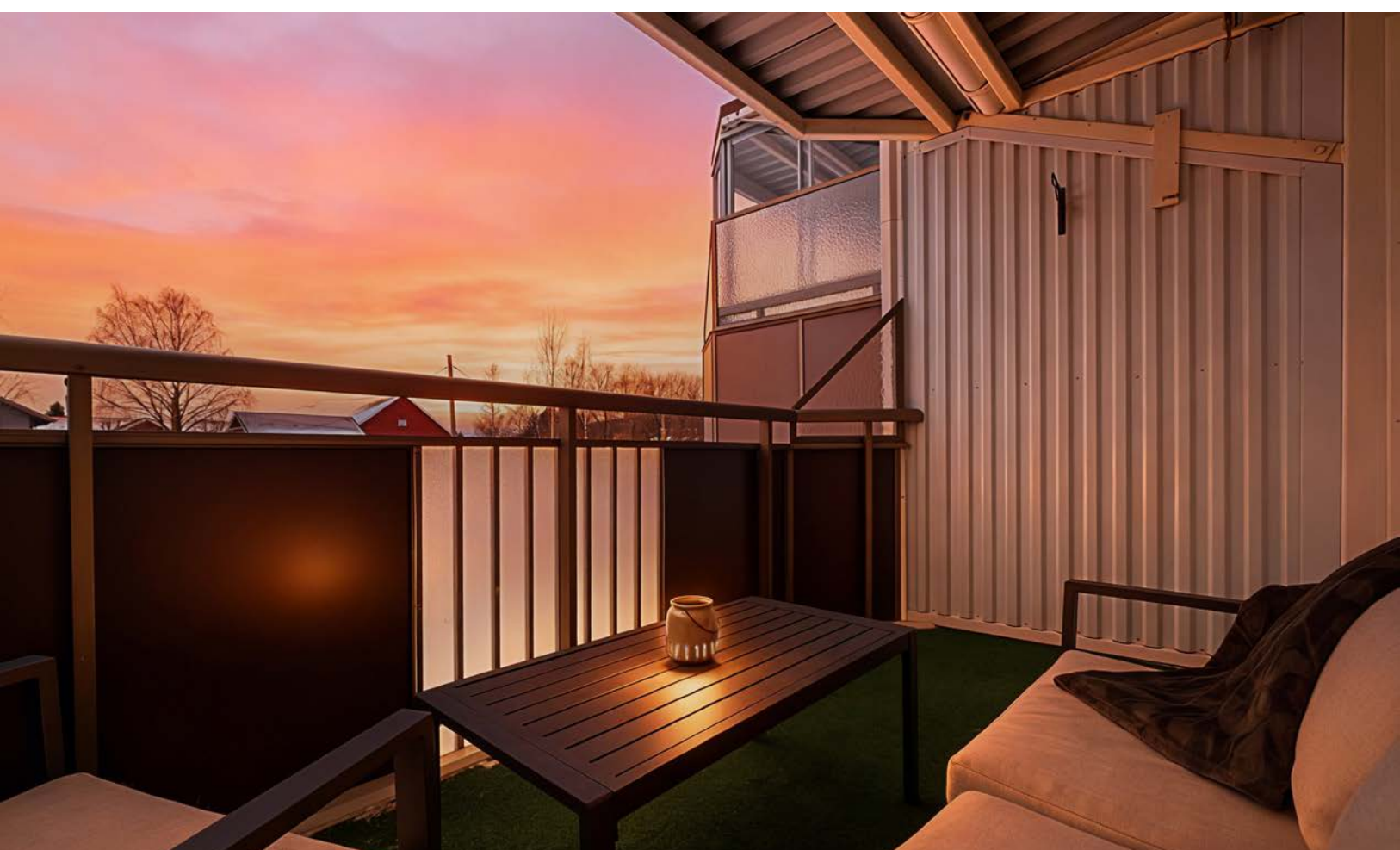
Ditt nye hjem?

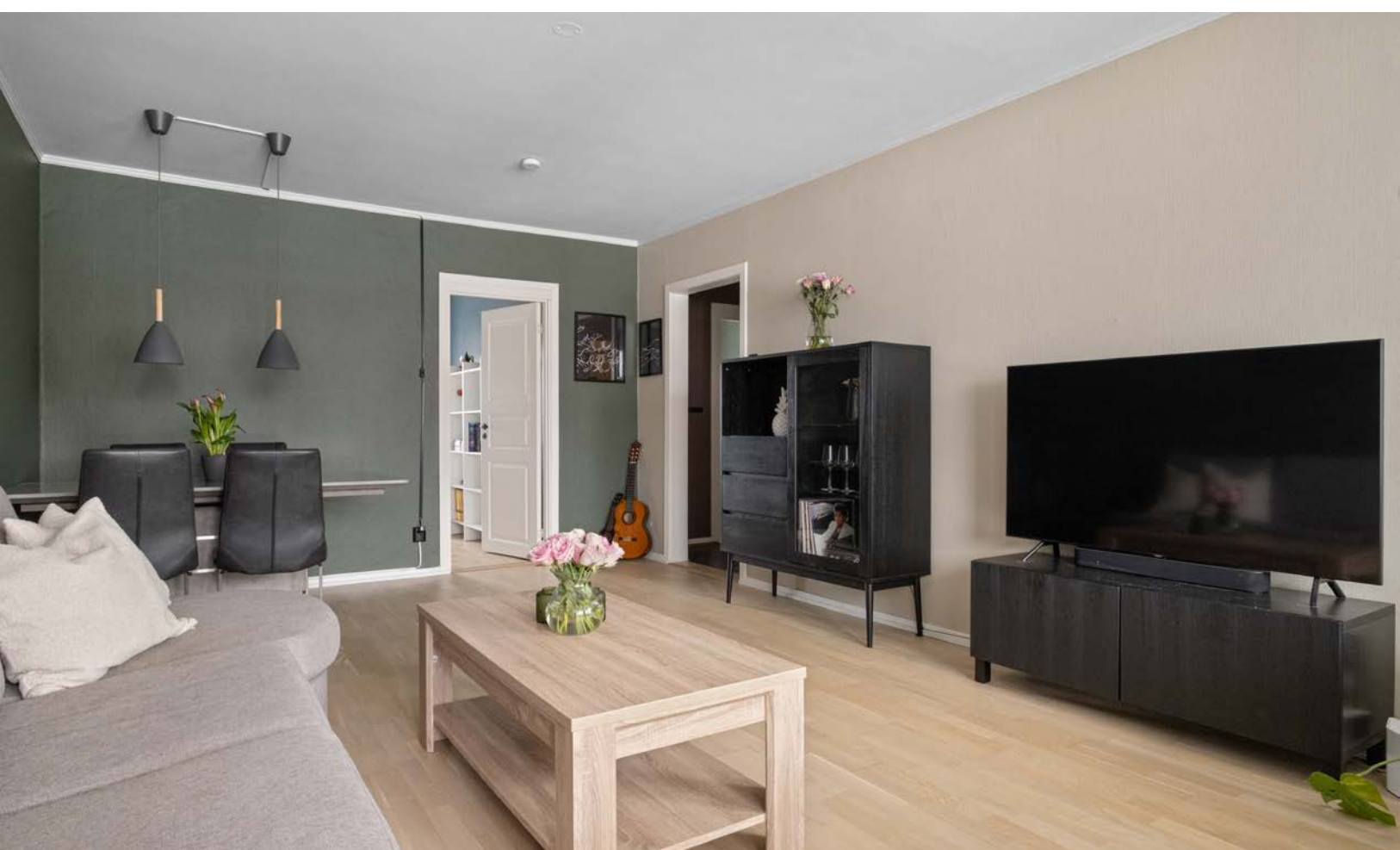


Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

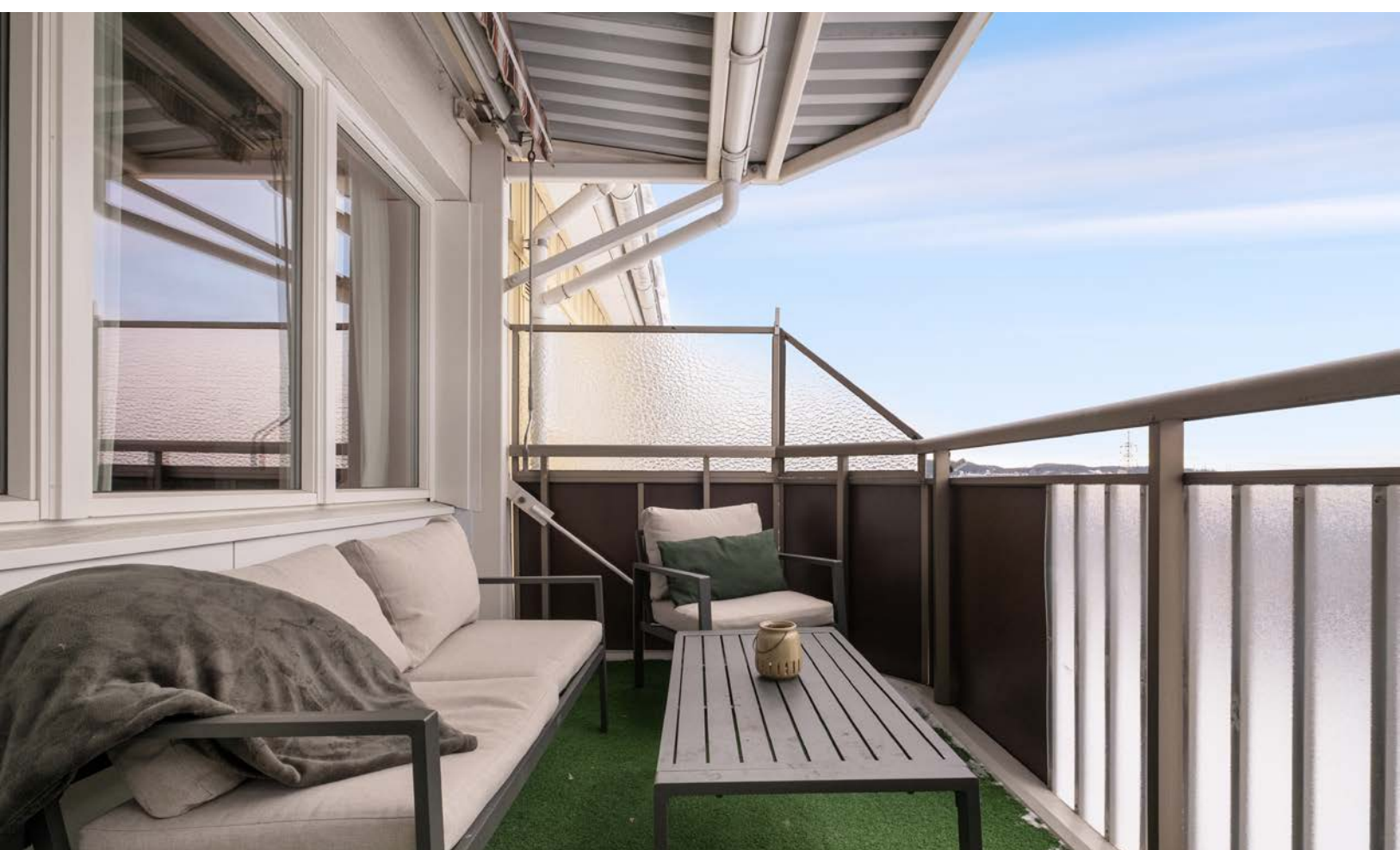














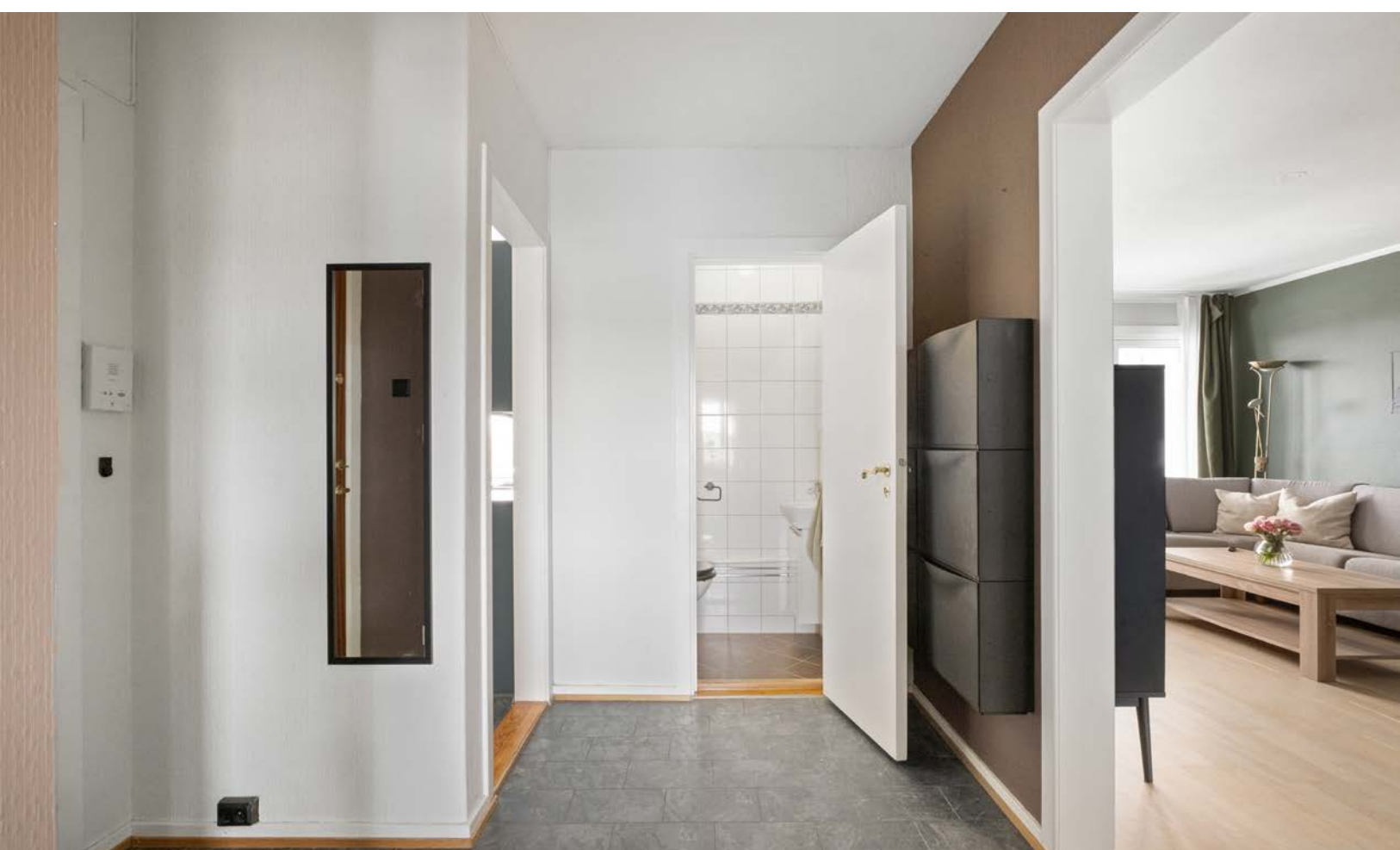


Badet og WC ble pusset opp i 2009 i regi av borettslaget.















Begge soverom er av god størrelse. Dette er soverom nummer 2 med god plass til lagring og lek. I tillegg nyter du en usjenert plassering med flott utsikt.



Bo tilbaketrukket på Kalbakken med god avstand mellom blokkene. Her kan du parkere bilen i egen garasje i rekke.





Vedlegg



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Daniel De Maar Wessel

Boligen

Nordtvetveien 14

0952 OSLO

0301-92/59/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: AF

Beskrivelse av arbeidet: Alle bad ble rehabilitert etter daværende våtromsstandard i regi av borettslaget. Det ble da inkludert membran og nye sluk, samt felles stigeledninger/rør ble byttet. Det finnes dokumentasjon på papir i borettslagets arkiv.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Har byttet dusj og armatur i dusjen, samt byttet to knagger på bad som ble montert i samme hull som tidligere knagger satt, sept 2024. Byttet dolokk, toaletttrull-holder samt en knagg på toalettrom, disse ble også montert i eksisterende hull, sept 2024.

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

♦ Ja

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

Membran og nye sluk samt felles rør ble byttet i regi av borettslaget i 2009 da badet og WC ble renoveret.

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

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: AF

Beskrivelse av arbeidet: Byttet felles stigeledninger/rør i regi av borettslaget da badene ble renoveret.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

En kontakt på soverom er ikke fungerende. Denne har ikke fungert siden nåværende eier tok over boligen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ble utført en tilstandsrapport ved salg i 2024. Har ikke fått tak i denne, men kan være mulig å få tak i hos EIE eiendomsmekling ved behov.

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

♦ **Ja**

Yttre dør til oppgang går ikke alltid helt i lås, og blir stående på gløtt. Dette er meldt til borettslaget.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?



♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Nordtvetveien 14, 0952 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 92, bnr. 59

 Andelsnummer 42

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 20000-1829

Referansenummer: SL6423

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



VERDICO

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

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag. Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig



Kato Malvik
Uavhengig Takstingeniør
kato@verdico.no
991 26 687



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 1957 og er med det ca 69 år gammelt. Bygget konstruksjonsmessig er i all hovedsak opprinnelig stand og har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra opprinnelige byggeår. Dagens eier har i botiden 2024- idag utført oppgraderinger og vedlikehold. I all hovedsak på overflater. Det er blant annet slipt og lakkert gulv, malt overflater, pusset opp kjøkken med maling og skiftet noe utstyr på bad og toalettrom. Leiligheten med innvendige overflater, bad og kjøkken, fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder. Enkelte avvik er likevel avdekket og det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i trevirke med 2-lags glass og utvendig aluminiumslist.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass og utvendig aluminiumslist.

Balkong i betong med rekkverk i stål/plater/glass. Adkomst fra stuen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater.

Kommentar;
Overflatene har ukjent alder, men dagens eier har vedlikeholdt de fleste overflater med maling og sliping/lakking av gulv.

Bygget har etasjeskillere i betong.

Kommentar;
Lasert ble plassert på gulvet i stuen og på tilstøtende soverom. Det ble kontrollert i retning yttervegger og leilighetsskillevegger. Største nivåforskjell, målt gjennom rommet, er 10 mm, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Kommentar;
Ukjent alder på dørene til toalettrommet og badet. Dagens eier har skiftet dørene til begge soverom i 2024.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad;
Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Dusjnise med innfellbare dører i glass og garnityr. Opplegg for vaskemaskin.

Ventil på ytterveggen og over dusjen(naturlig avtrekk)

Det er 2 sluk på badet. Hovedsluket er plassert utenfor dusjonen og hjelpesluket i dusjonen.

Badet ble rehabilitert som del av en felles rehabilitering i regi av borettslaget i 2009. Dagens eier har byttet dusj og armatur i dusjen, samt byttet to knagger på bad som ble montert i samme hull som tidligere knagger satt, sept 2024.

Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 30 mm.

Det er plastsluk og banemembran med synlig utførelse.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i mur/betong og boring er følgelig umulig.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegget og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen (feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjonen (sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålservant med ettgreps blandebatteri. Det er integrert oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kommentar;
Kjøkkenet har ukjent alder, men dagens eier har malt frontene.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Flislagt gulv, vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og blandebatteri. Speil over.
Veggmontert wc. Ventil på veggen over speilet(naturlig ventilasjon)

Kommentar;
Toalettrommet ble rehabilitert som del av en felles rehabilitering i regi av borettslaget i 2009. Dagens eier har byttet dolokk, toaletttrullholder samt en knapp på toalettrom, disse ble også montert i eksisterende hull, sept 2024

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet i himlingen på badet. Utenpåliggende vannrør i stål på toalettrommet og synlig i kjøkkenbenken.

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i

Beskrivelse av eiendommen

leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder.
Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

Radiatorer i leiligheten med tilførsel av varmtvann fra fellesområder. Det er registrert 4 radiatorer i leiligheten.

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i oppgangen utenfor leiligheten. Jordfeilbrytere på én kurs. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

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

[Gå til side](#)

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Balkong;
Rekkverkshøyder og åpninger.

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutsyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Forhold som omfattes av forskrift til avhendingslova § 2-21, herunder åpenbare ulovligheter, manglende branncelleinndeling, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, er vurdert ved befaringen. Det er ikke avdekket forhold som gir grunnlag for særskilt omtale.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

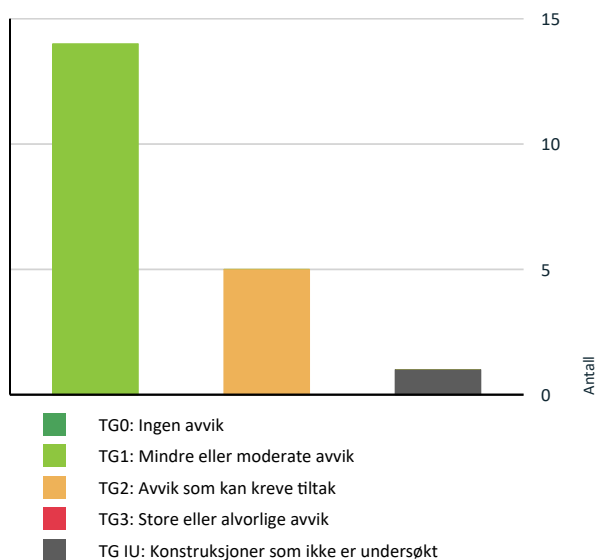
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



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



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)



Spesialrom > 3.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)



Våtrom > 3.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)



Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Utvendige konstruksjoner (fellesområder) er besiktiget og vurdert der de er tilgjengelige fra seksjonen/andelen (oftest fra balkong/terrasse e.l.), med begrensninger som følger av dette.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1957

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer i trevirke med 2-lags glass og utvendig aluminiumslist.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Entredør

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass og utvendig aluminiumslist.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med rekkverk i stål/plater/glass. Adkomst fra stuen.

Årstall: 1997

Kilde: Offentlig informasjon

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater.

Kommentar;

Overflatene har ukjent alder, men dagens eier har vedlikeholdt de fleste overflater med maling og sliping/lakking av gulv.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har etasjeskillere i betong.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet i stuen og på tilstøtende soverom. Det ble kontrollert i retning yttervegger og leilighetsskillevegger. Største nivåforskjell, målt gjennom rommet, er 10 mm, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Kommentar;

Ukjent alder på dørene til toalettrommet og badet. Dagens eier har skiftet dørene til begge soverom i 2024.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Dusjnise med innfellbare dører i glass og garnityr. Opplegg for vaskemaskin. Ventil på ytterveggen og over dusjen(naturlig avtrekk)

Det er 2 sluk på badet. Hovedsluket er plassert utenfor dusjsonen og hjelpesluket i dusjonen.

Badet ble rehabilitert som del av en felles rehabilitering i regi av borettslaget i 2009. Dagens eier har byttet dusj og armatur i dusjen, samt byttet to knagger på bad som ble montert i samme hull som tidligere knagger satt, sept 2024.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved dørterskelen er 30 mm.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

3.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med synlig utførelse.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



3.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket, må det etableres mekanisk avtrekk fra rommet og etableres spalte for tilluft, f.eks mellom dørbladet og terskelen. Konsekvensen av å ikke ha mekanisk avtrekk og spalte ved dørblad er at fuktigheten i rommet vil kunne opprettholdes lenger, noe som over tid kan føre til kondens og økt risiko for fuktskader.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

3.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i mur/betong og borring er følgelig umulig.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggdetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegget og plater.

I dette badet er det fliser på overflater og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen (feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjonen (sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålservant med ettgreps blandebatteri. Det er integrert oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport

Kommentar;
Kjøkkenet har ukjent alder, men dagens eier har malt frontene.

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kullfilterventilator i kombinasjon med naturlig avtrekk via klaffventil gir begrenset luftutskifting, særlig ved intensiv matlaging. Dette kan føre til økt luktspredning og fettavsetninger på overflater, samt generelt redusert innelima. Det anbefales derfor regelmessig rengjøring av overflater og filter, og eventuelt vurdering av mekanisk avtrekksløsning for bedre ventilasjon.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

SPESIALROM

3.ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Flislagt gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og blandebatteri. Speil over. Veggmontert wc. Ventil på veggen over speilet(naturlig ventilasjon)

Kommentar;

Toalettrommet ble rehabilitert som del av en felles rehabilitering i regi av borettslaget i 2009. Dagens eier har Byttet dolokk, toaletttrull-holder samt en knagg på toalettrom, disse ble også montert i eksisterende hull, sept 2024

Årstall: 2009

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket, må det etableres mekanisk avtrekk fra rommet. Konsekvensen av å ikke ha mekanisk avtrekk er at fuktigheten i rommet vil kunne opprettholdes lenger, noe som over tid kan føre til kondens og økt risiko for fuktskader.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet i himlingen på badet. Utenpåliggende vannrør i stål på toalettrommet og synlig i kjøkkenbenken.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Fordelingsskap uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Ifølge den tekniske godkjenningen for produktet, må rørkursene merkes i fordeler skapet med lengde og hvor de leverer vann.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer i leiligheten med tilførsel av varmtvann fra fellesområder. Det er registrert 4 radiatorer i leiligheten.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Når radiatorene blir gamle, kan det lettere oppstå problemer som lekkasje eller at de ikke varmer som de skal. Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold av fagperson for å sikre god funksjon.

Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i oppgangen utenfor leiligheten. Jordfeilbrytere på én kurs. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent for meg, men mulig borettslaget sitter på slik informasjon.

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

Ja Såvidt meg bekjent.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Utfyllende svar til spørsmål 1(Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?);

Trolig i forbindelse med oppgradering av bad, men dette er ikke dokumentert for meg.

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

Nei.

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Hvis jeg bruker for mye husholdningsutstyr samtidig kan dette skje.

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

Nei Ikke meg bekjent.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det elektriske anlegget har ukjent alder og det foreligger ingen dokumentasjon. Eier har kun bodd i boligen siden 2024 og svært begrenset kunnskap om anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon for eventuelle arbeider fra tidligere eiere. Arbeider som eventuelt ble utført før 1.1.1999 krevde ikke samsvarserklæring.

Det er ikke registrert synlige feil ved befaring. Likevel er deler av anlegget nok over 30 år gammelt. DSB uttalte i 2008 at elektriske anlegg normalt ikke kan forventes å ha en levetid utover 30 år, og at det er sannsynlig at slike anlegg bør gjennomgå med tanke på oppgraderinger og utskifting.

På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere behov for tiltak og videre levetid. Anbefalingen gis som følge av anleggets alder, manglende dokumentasjon på deler av installasjonen og anbefalt kontroll i tråd med DSBs uttalelser.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Feil på elektriske anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad, da feil kan medføre varmgang, kortslutning eller berøringsfare. Dette kan i ytterste konsekvens føre til brann eller personskade. Jevnlig kontroll av anlegget er derfor viktig for å ivareta sikkerhet og forebygge skade.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Balkong;
Rekkverkshøyder og åpninger.

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Forhold som omfattes av forskrift til avhendingslova § 2-21, herunder åpenbare ulovligheter, manglende branncelleinnndeling, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, er vurdert ved befaringen. Det er ikke avdekket forhold som gir grunnlag for særskilt omtale.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

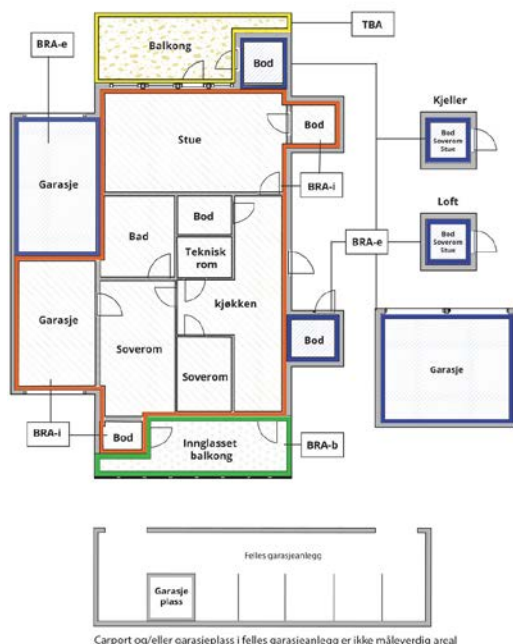
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3.Etasje	65			65	7		65
Kjeller		5		5			5
Loft						16	16
SUM	65	5			7	16	86
SUM BRA	70						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré, toalettrom, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

-Det medfølger plass i felles garasjeanlegg merket 4, ifølge opplysninger gitt av eier. Det er ikke gjort undersøkelser rundt hvorvidt dette er en tinglyst plass, midlertidig brukstillatelse eller andre eierstrukturer.

-Bodene som er målt og opplyst areal er fremvist av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på bruksrett, tinglysning eller lignende. Anbefales undersøkt

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Daniel De Maar Wessel	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	92	59		0	26768.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Nordtvetveien 14

Hjemmelshaver

Bane Nor Eiendom AS, Al Jernbanens
Verkstedarbeideres Borettslag Grorud

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
042/AL JERNBANENS VERKSTEDARBEIDERES BORETTSLAG GRORUD	963344856	042	OBOS Eiendomsforvaltning. Kontakt:: 22 86 59 99/ oef@obos.no	Wessel Daniel De Maar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
42	135 367 31.12.2025	252 767 02.02.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Kalbakken. Rett utenfor døren har du idylliske Nordtvet Gård med flere dyr som har åpent dag hver søndag, Nordtvet bad med 25 meters svømmebasseng, Deichmanske bibliotek med regelmessige arrangementer, samt flotte turstier. Du kan gå til hele fem forskjellige matbutikker på under åtte minutter. Meny og Rema 1000 er bare 550 meter unna og nærbutikken Asia Town ligger rett utenfor døren. I nærhet er også apotek, flere treningssentre, gartneri og mange spisesteder blant annet Haveli, Stop & Go Sushi, Bislett Kebab House og Flamenco Pizza. Området er svært barnevennlig med kort vei til barnehager og skoler. I tillegg er det et rikt fritidstilbud til barn og unge, blant annet Kalbakken Fritidsklubb, Fyrhuset Musikkverksted og ridesenter. For hele familien kan det nevnes Steinbruddet kulturhus med kafé og Grorud samfunnshus med mange arrangementer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Oslo

Om tomten

Felles festet tomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.02.2026		Gjennomgått	6	Nei
Meglerbrev	02.02.2026		Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest	29.04.2011	Våtromrehabilitering	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	15.06.1995	Plan- Utvidelse av balkonger	Gjennomgått	1	Nei
Brukstillatelse	24.02.1997	Utvidelse av balkonger	Ikke gjennomgått	2	Nei
Tegninger		Det er umulig å tyde tegningens datering	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

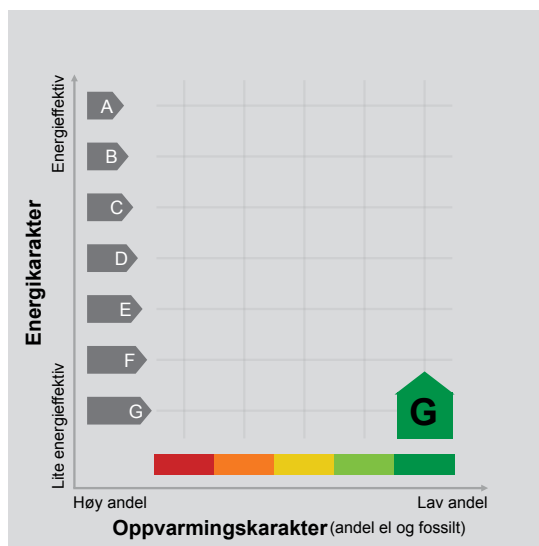
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nordtvetveien 14
Postnummer	0952
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	92
Bruksnummer	59
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80230109
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	b464f170-60b4-41b0-b19d-5c2e6aa4fbdf
Dato	07.06.2024



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.

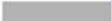
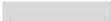
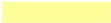
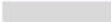
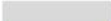
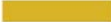
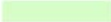
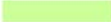
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

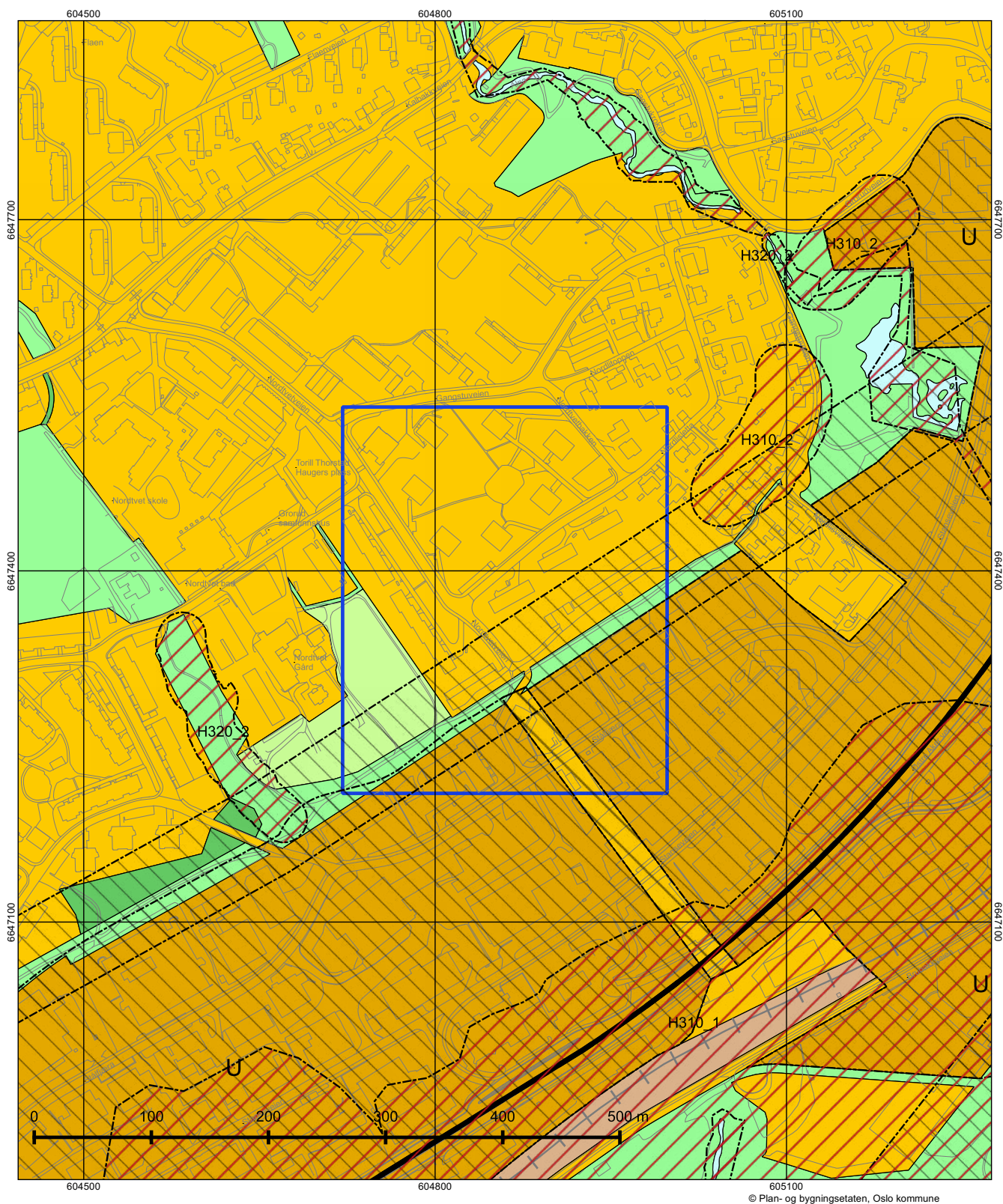
Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	121 - Forretning og kontor
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	613 - Parkbelte i industristrøk
	1161 - Barnehage
	3060 - Vegetasjonsskjerm
	5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
	RbBevaringGrense
	RpBestemmelseGrense
	RpAngittHensynSone
	RpAngittHensynGrense
	RbFareOmråde
	RpFareSone
	RpFareGrense
	50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
	70 - Felles avkjørsel
	78 - Forhage
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oslo

Dato: 02.02.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 152425/86525947

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

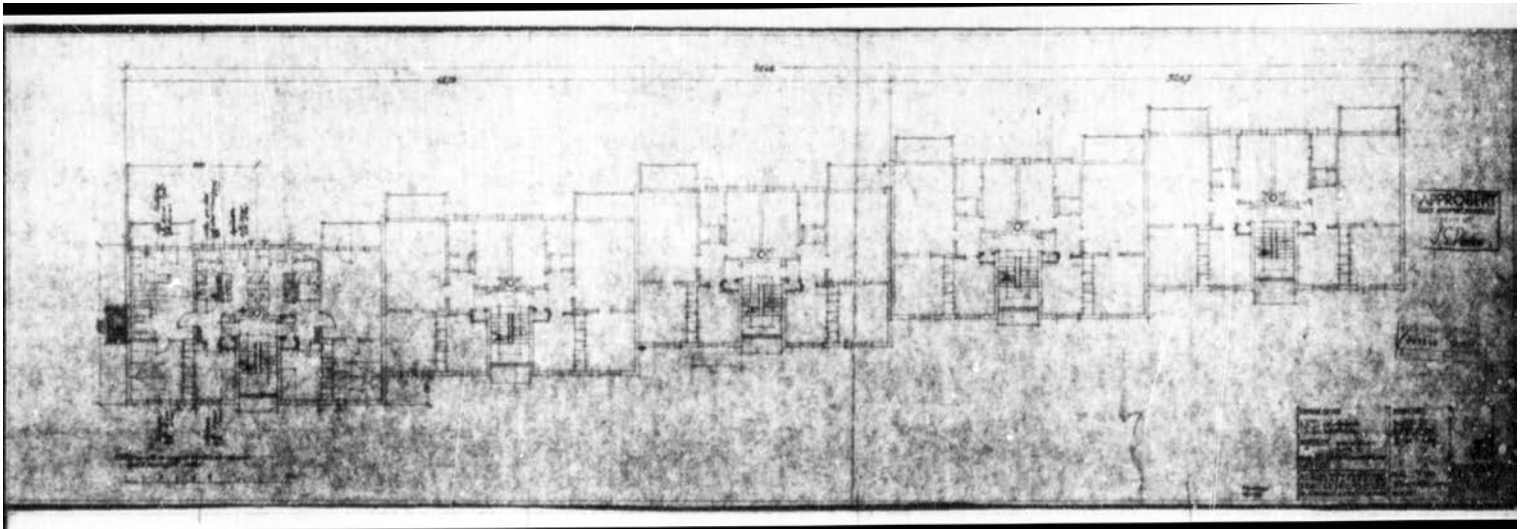


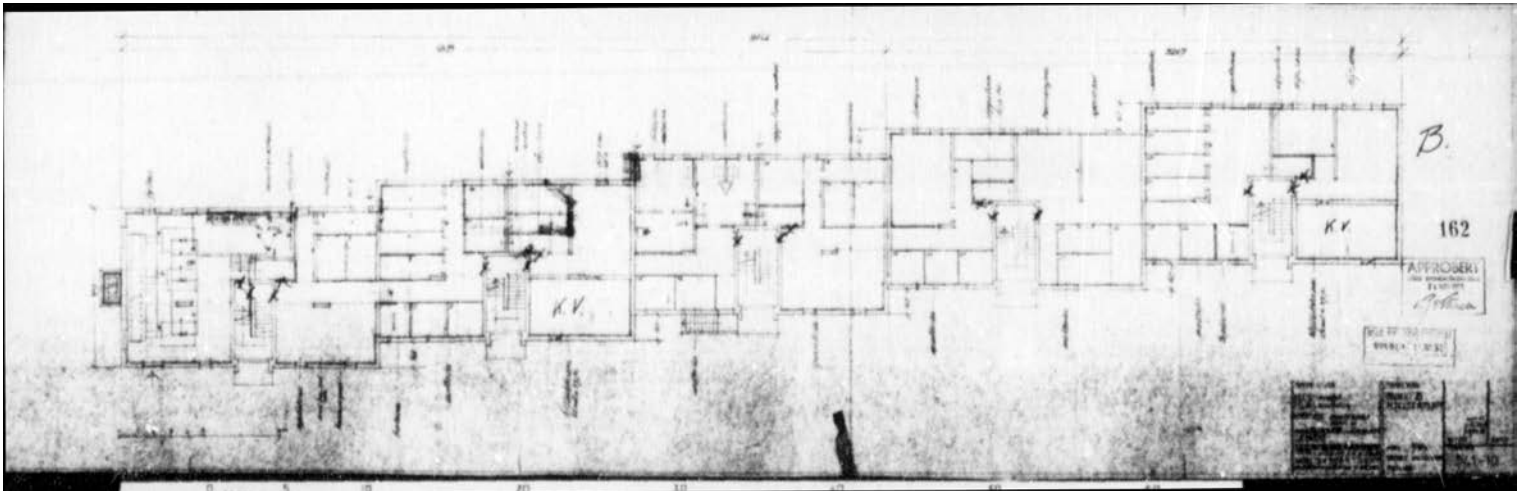
Tegnforklaring - kommuneplan

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

92	59	Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende	ARKIV:	
		Jernbanen Verksked	Norske Boligbyggelags		Tomt nr.:	til vei 33 ⁷⁰
Blekk. B. arb. Borettslag,		håndst. Mr. Augustsgt 6			Parsell nr.:	Sted: Nordtveit
1/2 Norske Boligbyggelags håndst.					Ferdigattest:	
Veiattest:	8/5-56	Kloakkatt.	Feierattest: 8/5-56	Hageplan i orden:	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:
Datum	Lnr.	Bilag	Innhold:	Eksp.	Sendt Veisjefeu: 26-4-54.	
24/4-54	1497		Væningshus	7.54 Tons $\frac{3}{5}$ - 1-4+7-8+11-13+Varmde	refus 5/4-56	
21/3-55	154		Nabovarsel	Vedl. Bl. A.		
31/5-55	9386		Ltr med bergan 10/6	10/4-55 ltr 22/3 -		
1/6-55	19		Ansatt	Ans. Ole Gjerve (2405)		
8/4-55	8624		Jugn. 3 ltr	27/1-55 Jern 18/6 -		
1/4-56			Ltr med tilleggssomme	8/5-55		
20/4-56	5936		Ltr. 10/4 + 8/5. plan	14/5-56 Jern 18/6 -		
9/5-55	1601		Ansatt	8/5-56 Bygm. Ltr. 10/4 + 8/5. plan		
			Varm- og ventilasjonsanlegg (13 ltr.)	10/6-55	Ferdig at ltr. 80/8-61	
			(Ltr. 1)			
			Tilsette ang mangler	25/1-60	Hilsen. b. v. 19/10 84 1/2 -	
			fridag	fuldmækt 19/4 -		

1 etg:	810 m ²
2 etg:	810 m ²
3 etg:	810 m ²
4 etg:	m ²
5 etg:	m ²
6 etg:	m ²
7 etg:	m ²
8 etg:	m ²
9 etg:	m ²
10 etg:	m ²
11 etg:	m ²
12 etg:	m ²
13 etg:	m ²
14 etg:	m ²
15 etg:	m ²
16 etg:	m ²
17 etg:	m ²
18 etg:	m ²
19 etg:	m ²
20 etg:	m ²
21 etg:	m ²
22 etg:	m ²
23 etg:	m ²
24 etg:	m ²
25 etg:	m ²
26 etg:	m ²
27 etg:	m ²
28 etg:	m ²
29 etg:	m ²
30 etg:	m ²
31 etg:	m ²
32 etg:	m ²
33 etg:	m ²
34 etg:	m ²
35 etg:	m ²
36 etg:	m ²
37 etg:	m ²
38 etg:	m ²
39 etg:	m ²
40 etg:	m ²
41 etg:	m ²
42 etg:	m ²
43 etg:	m ²
44 etg:	m ²
45 etg:	m ²
46 etg:	m ²
47 etg:	m ²
48 etg:	m ²
49 etg:	m ²
50 etg:	m ²
51 etg:	m ²
52 etg:	m ²
53 etg:	m ²
54 etg:	m ²
55 etg:	m ²
56 etg:	m ²
57 etg:	m ²
58 etg:	m ²
59 etg:	m ²
60 etg:	m ²
61 etg:	m ²
62 etg:	m ²
63 etg:	m ²
64 etg:	m ²
65 etg:	m ²
66 etg:	m ²
67 etg:	m ²
68 etg:	m ²
69 etg:	m ²
70 etg:	m ²
71 etg:	m ²
72 etg:	m ²
73 etg:	m ²
74 etg:	m ²
75 etg:	m ²
76 etg:	m ²
77 etg:	m ²
78 etg:	m ²
79 etg:	m ²
80 etg:	m ²
81 etg:	m ²
82 etg:	m ²
83 etg:	m ²
84 etg:	m ²
85 etg:	m ²
86 etg:	m ²
87 etg:	m ²
88 etg:	m ²
89 etg:	m ²
90 etg:	m ²
91 etg:	m ²
92 etg:	m ²
93 etg:	m ²
94 etg:	m ²
95 etg:	m ²
96 etg:	m ²
97 etg:	m ²
98 etg:	m ²
99 etg:	m ²
100 etg:	m ²





Husordensregler JeVeBo

Sist oppdatert: 16. mars 2024

Hver enkelt beboer (også kalt borettsshaver eller andelseier) er ansvarlig for å sette seg inn i og følge husordensreglene. Eier av leilighet har ansvar for at leietagere blir kjent med husordensreglene. Brudd på reglene kan medføre sanksjoner og eventuelt krav om utflytting og salg av leilighet.

Du skal ikke bruke leiligheten slik at det forstyrrer andre. Ta hensyn til dine naboer og husk at vi bor tett. Kontakt med andre i borettslaget må skje med respekt. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, men også regler for å bidra til å sikre beboerne orden, ro og et godt bomiljø.

Borettslagsloven og borettslagets vedtekter bestemmer hvilke regler som gjelder for borettslaget og skal følges av alle. Disse husordensreglene kommer i tillegg. Se vedtekter på Vibbo og borettslagsloven her: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39>.

1. Ro

Vis hensyn og ha respekt for dine naboer og ikke bruk leiligheten, oppganger eller fellesarealer på en slik måte at det er til ulempe for andre. Husk at det er lytt mellom leilighetene. Alle må forvente og tolerere normal bruk av leiligheter og fellesarealer.

Det skal være ro:

- Hverdager mellom 23.00 og 06.00
- Lørdager mellom 23.00 og 08.00
- Søndager og helligdager hele døgnet

Normalt husarbeid o.l. er også tillatt på søndager, helligdager og høytidsdager.

Bygningsarbeider, oppussing og andre høylytte aktiviteter, som f.eks. bruk av musikkinstrumenter, er kun tillatt mellom kl. 07.00 og 20.00 på hverdager og 10.00 og 18.00 på lørdager. Utenom disse tidspunktene er dette forbudt.

Hvis du skal gjennomføre særlig støyende aktiviteter, som oppussing, selskap eller fest, må du gi beskjed til berørte naboer på forhånd, for eksempel med oppslag i oppgangene.

Hvis det oppstår uenighet er det ditt ansvar å kontakte den det gjelder på en høflig måte og finne en rimelig løsning. Du kan kontakte styret hvis det ikke har latt seg løse på en grei måte, selv etter flere forsøk.

2. Bruk av fellesarealer

Innendørs

Du må holde utgangsdører til oppgangene lukket for å redusere faren for tyveri. Hvis døra må være åpen en kort periode for av- og pålessing, skal du ikke røre dørpumpe og hengsler, og sørge for å holde tilsyn. Låser må behandles forsiktig.

Dørene til loft og kjeller skal være lukket og låst. Sjekk når du går inn og ut og dra/dytt døra i lås etter deg. Dørene skal ikke stå åpne uten tilsyn.

Du skal alltid slukke lys når du forlater fellesrom. Ikke rør brytere som har sensorer eller automatiske innstillinger. Det er forbudt å trekke kabler o.l. ut av vinduer og dører.

Det er forbudt å montere stikkontakter o.l. i fellesarealer, inkludert boder. Elektriske apparater som fryserer skal ikke være tilkoblet strøm i fellesarealer eller boder.

I oppgangene skal ingen private gjenstander oppbevares, se punkt 3. Ta hensyn til dine naboer og vær så rolig som mulig i oppgang og fellesrom.

Styrerommet er reservert til møter i borettslaget. Hobbyrom kan leies ut til beboere ved henvendelse til styret.

Utendørs

Ta vare på plener og beplantning. Vedlikehold av grøntanlegg og beplantning utføres av borettslaverne på dugnad to ganger i året, vår og høst. Styret vurderer hva slags arbeid som bør gjøres og fordeler dette.

Borettslaget har et hagelag med parsellhager til leie nedenfor garasjelaag 1. Se Vibbo for flere opplysninger.

3. Oppbevaring av private gjenstander

Du kan oppbevare sykler, ski og annet sportsutstyr i fellesrommet i kjelleren eller på delt sykkelparkering ute. Barnevogner og rullatorer kan også plasseres under kjellertrappen så lenge de ikke er i veien for generell adkomst. Andre steder skal du ikke sette slikt utstyr. Alt annet må settes i private boder.

Ved postkassene og i inngangspartiene er all oppbevaring strengt forbudt. Eneste unntak er sammenslåtte rullatorer som kan settes under postkassene. Oppgangene er rømningsveier ved brann, og må være fri for gjenstander.

Ambulanse, brannvesen og annen utrykningstransport skal alltid kunne komme frem uten hindringer.

Borettslaget har ikke ansvar for gjenstander som står i fellesarealene.

Hvis du har behov for å oppbevare private gjenstander midlertidig, ta kontakt med styret.

4. Balkonger

Ikke kast ting ut fra balkong eller vinduer. Dette gjelder også sigarettene, snus o.l. Ikke mat fugler eller andre dyr, da dette tiltrekker rotter og mus. Det er ikke tillatt å sette opp bur eller fuglebrett på balkongene.

Plantekasser og andre gjenstander skal kun henges på innsiden av balkonger. Det er ikke tillatt å montere noe som stikker ut fra balkongene.

Klær, sengetøy, teppe o.l. skal ikke ristes ut fra balkongene, men det er tillatt å luften tøy inne på balkongene. Unngå å forstyrre naboer. Husk at tøy også kan tørkes i de utvendige tørkebåsene.

Det er tillatt å sette opp flagg, montere markise og bruke elektrisk grill eller gassgrill på balkongen.

5. Parkering og kjøring

Kjøring på borettslagets veier foran og ned til blokkene (stikkveier) er ikke tillatt. Hvis du skal frakte store ting til av- og pålessing, kan du imidlertid kjøre sakte og svært forsiktig til din inngang - tenk på at det er mange barn i borettslaget. Du kan gjøre et kort stopp på maksimalt ti minutter ved inngangen, så lenge du holder tilsyn og er i aktivitet.

Utrykningskjøretøy som ambulanse og brannvesen samt renovasjon og brøyting må alltid kunne komme til.

Et parkeringsselskap gir bøter hvis du bryter reglene over eller andre forhold tilsier det. Borettslaget har ikke ansvar ved bøter, du må selv ta kontakt med parkeringsselskapet.

Vask og reparasjon av kjøretøyer på borettslagets stikkveier er forbudt.

Beboere har ansvar for å gi beskjed til besøkende om reglene ovenfor.

Nummererte parkeringsplasser kan leies av beboerne og tildeles av styret i henhold til ventelister. Alle biler som står på borettslagets parkeringsplasser må ha synlig parkeringsbevis i frontruta.

Borettslaget har i tillegg fem ladeplasser ved garasjelag 2 til bruk for alle beboere. Plassene kan brukes tidsbegrenset og mot betaling. Nærmere informasjon finnes på Vibbo.

Garasjer kan kjøpes av hver enkelt. Det er to selvstendige garasjelag med egne vedtekter. Garasjelagene har egne ansvarlige som kan kontaktes for mer informasjon.

6. Søppel og avfall

Du må sortere vanlig søppel (restavfall, husholdningsavfall) etter kravene fra Renovasjonsetaten. Dette søppelet kan du kaste i søppelstasjonene. Pakk alt søppel godt inn i poser og knyt igjen med dobbel knute før du kaster. Pass på at alt havner i dunkene, ikke utenfor, og bruk neste luke hvis det er fullt.

Papir og papp skal ikke pakkes inn eller ligge i plastposer ved kasting. Du må dele opp, trække på, slå sammen osv. all papp. All papp må være flat før du kaster den.

Det er forbudt å kaste andre typer avfall i borettslagets søppelstasjoner. Du må selv kjøre bort og levere alt annet avfall, for eksempel elektrisk utstyr, maling, olje, gass, batterier, dekk osv. til gjenbruksstasjoner. Se Vibbo for mer informasjon.

Det er ikke tillatt å sette avfall og personlige eiendeler i oppganger, kjellere eller på borettslagets eiendom.

7. Vedlikehold, lufting og oppvarming

Du har selv ansvar for vedlikehold og reparasjoner i egen leilighet. For eksempel må du selv vedlikeholde stikkontakter, blandebatteri, elektrisk anlegg fra sikringsskap og inn til leiligheten og fra inntakspunkt på rør - og mer. Se [borettslagsloven](#) for mer informasjon.

Ventilene øverst på alle vinduer skal alltid være åpne. Dette er svært viktig for inneklima og for å unngå fukt, mugg og råte. Luftelukene på veggene skal alltid være åpne så langt det er mulig.

Du lufter leiligheten best ved å sette opp vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk en kort tid av gangen. Det er ikke tillatt å foreta lufting gjennom dør inn til leiligheten. Vinduene i oppgangene, kjeller og på loft skal være lukket og kun settes opp når det er nødvendig å lufte.

Du må lufte alle radiatorene hvert år før fyringen starter, se informasjon på Vibbo. Hver beboer har selv ansvar for grunnleggende vedlikehold av radiator, inkludert

ventiler og termostat. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i radiatorene og rørene ikke fryser.

Du må rense sluk på badet jevnlig og sørge for godt avløp. Sluket på balkongen skal holdes rent og renses minst hvert år.

8. Utleie og dyrehold

Utleie av leilighet er ikke tillatt uten godkjenning fra styret. Brudd på dette kan føre til varsler og utkastelse. Se mer informasjon i [borettslagsloven](#).

Dyrehold er tillatt i henhold til gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og andre relevante bestemmelser som gjelder for dyreholdet. Ta hensyn til naboene.

9. Ved skade

Hvis du ser en skade i fellesareal eller på bygninger, gi beskjed til styret.

Oppstår det skade i din egen leilighet, er det ditt ansvar som beboer å følge opp og utbedre/reparere skaden. Kontakt først eget forsikringsselskap og eventuelle håndverkere. Se Vibbo for flere opplysninger. Gi beskjed til styret.

10. Naboskap og respekt

Du som beboer skal bidra til et godt bomiljø, og jobbe for å løse saker og finne løsninger. Styrets rolle er å forvalte borettslagets interesser, og ikke fungere som megler eller forliksråd i enkeltsaker.

All kontakt og alle henvendelser til naboer, andre beboere, styret og andre ansvarlige i borettslaget skal være saklige og respektfulle. Dette gjelder også når du beskriver noe eller noen. Husk personvernet både muntlig og skriftlig. Ikke kom med krenkende kommentarer eller uttalelser. Hvis du bryter mot dette vil borettslagets representanter ikke behandle eller svare i saken. Tar du ikke opp saker ryddig og med respekt, kan du få varsler og måtte selge leiligheten.

Det er viktig at alle bidrar til å føre diskusjoner ryddig.

Ta vare på naboene dine!

11. Klager

Alle klager skal leveres skriftlig til styret enten til post@jevebo.no eller i postkassa i Nordlisletta 26.

12. Informasjon og opplysninger

Mye praktisk informasjon og svar på spørsmål er lagt ut av styret på Vibbo under "temaer", for eksempel om håndverkere, vedlikehold av radiatorer og annet utstyr, avfall, felleskostnader, oppbevaring og annen praktisk informasjon.

Annen informasjon om borettslaget og nyheter er også tilgjengelig på Vibbo. Alle beboere bør følge med på Vibbo jevnlig og sette seg inn i informasjonen der.

Ved behov kan styret kontaktes som beskrevet på oppslag i oppgangene og på Vibbo.

VEDTEKTER FOR A/L JERNBANENS VERKSTEDARBEIDERES BORETTSLAG GRORUD

vedtatt på generalforsamling 24. April 1963. Endringer vedtatt på generalforsamling 17. April 1969, 27. Mars 1974, 9. April 1987, April 2005 og 19. april 2012. 09.april 2019. 18. april 2021

§ 1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål.

A/L Jernbanens Verkstedarbeideres Borettslag Grorud med forretningskontor i Oslo er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg en boligbygg (herunder garasjer og parkeringsplasser) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

§ 2. Andels-Ansvar.

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere.

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

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

§ 4. Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag, §§ 15 og 16, jfr. Dog vedtektenes §§ 3, 5 og 6.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd kan bare overdra andel til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5. Godkjenning av ny andelseier.

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med §3. I disse vedtekter, jfr. §4-5 i «Lov om burettslag».

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det. Godkjenning kan – utenom de tilfeller som er nevnt i annet ledd – ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da andelseier døde. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier skal det gi andelseier og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30. dager etter det mottok søknad om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30. dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent. Godkjenningen kan trekkes tilbake innen et år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 6. Forkjøpsrett.

Andelseierne har ikke forkjøpsrett.

§ 7 Framleie

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller en person som nevnt neste ledd nr. 3 i listen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren ikke kan godkjennes i henhold til §5.

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom

1. andelseieren er en juridisk person, eller
2. andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiene grunner, eller
3. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedadgående linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen eller
4. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven §68 eller husstandsfellesskapsloven §3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfelle som nevnt i første ledd, kan godkjenning nektes dersom brukeren ikke kan blir andelseier.

§ 8. Styret.

Laget skal ha et styre som skal bestå av 4-5 medlemmer hvor 1 er leder. Det skal velges minimum ett og maksimalt fem vararepresentanter for hver periode.

Funksjonstiden for styreleder er ett år, styremedlemmer to år, dog slik at 2 av medlemmene etter loddrekning trer ut etter første driftsår. Styremedlem og vararepresentant kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og vararepresentanter. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

§ 9. Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede og minst 2 stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke uten fullmakt fra generalforsamlingen treffe vedtak om å rive, selge eller bygge om de bygg laget eier.

§ 10. Firmategning.

Lederen (nestleder) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. Generalforsamling.

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

§ 12. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter, jfr. vedtektenes §8.
6. Eventuell godtgjøring til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13. Møteledelse og avstemming.

Generalforsamlingen ledes av leder i styret. Dog kan styret beslutte at det skal velges møteleder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. §15, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 14 Revisor.

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted.

§ 15. Endringer i vedtektene.

Endringer i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nordtvetveien 14
0952 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Silje Hegre

Oppdragsnummer:

Telefon: 924 44 145
E-post: silje.hegre@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre