

aktiv.



Fossumberget 56, 0983 OSLO

**Stor, innbydende og lys 2-R med
balkong og garasjeplass.**



Partner/Eiendomsmegler

Nina Friis Stensland

Mobil 980 84 142
E-post nina.friis.stensland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 350 000,-
Fellesgjeld: Kr 108 621,-
Omkostn.: Kr 87 800,-
Total ink omk.: Kr 3 546 421,-
Felleskostn.: Kr 4 649,-
Årlig festeavgift: Kr 529 534,-
Selger: Miriam Stendal Boulos

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 55/57 kvm
Tomtstr.: 35394.8 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 100, bnr. 54
Snr. 334
Oppdragsnr.: 1006250110

Deres neste drømmehjem?

Velkommen til Fossumberget 56!
Her får dere et lyst og innbydende hjem med en svært gjennomtenkt og godt utnyttet planløsning.
Boligen inneholder entré, kjøkken, stue, soverom og kontor. De varme dagene kan nytes ute på balkongen som vender høyt og fritt mot marka. Her kan dere ved enkle grep skape deres neste drømmehjem!

Lys og gjennomtenkt 2-R med god intern beliggenhet i 3. etasje:
Gjennomtenkt og godt utnyttet planløsning
Store vinduer sikrer godt med lys og luft
Utgang fra stue til herlig balkong som vender mot marka - ingen innsyn!
Stilrent kjøkken
Stor, sosial stue med spiseplass
Stort soverom i tillegg til praktisk kontor/bod
Kjellerbod for lagring
Garasjeplass i lukket garasjeanlegg følger leiligheten
Umiddelbar nærhet til turmuligheter



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen32
Tilstandsrapport48
Egenerklæring72
Nabolagsprofil.....85
Forbrukerinformasjon92
Budskjema93



Leiligheten ligger i 3. etasje. Kjellerbod for lagring. Garasjeplass medfølger boligen.

Velkommen inn!

Romslig gang med plass til klær og sko.
Lyse, malte flater og lunt gulv gir en hyggelig velkomst.

Praktisk, innvendig bod med flere møbleringsmuligheter. Dette rommet vil dere sette stor pris på!





Den lyse og store stuen blir fort det rommet dere vil tilbringe mest tid i!

Lys og sosial stue

Her er det god plass til sofagruppe, bord og TV-benk.
De store vinduene med dype karmen sikrer godt med lys og luft i rommet.
Her er det enkelt å innrede etter egne ønsker og behov!
Rommet oppleves lyst og luftig med plass til hele familien!





På de varme dagene er det deilig å kunne sette opp balkongdøren og binde sammen inne- og uterom!

Herlig balkong

Fra stuen er det utgang til en herlig balkong på hele 9m² med plass til hyggelig utemøbler og grill. Med flott, skjermet utsyn mot marka, er det en herlig atmosfære her ute. Nyt de varme dagene her ute!





Rommet oppleves lyst og luftig med plass til hele familien!

**Samle familie og
gode venner!**





Med kort vei fra kjøkkenet til
spiseplassen er det enkelt å servere
gjester.

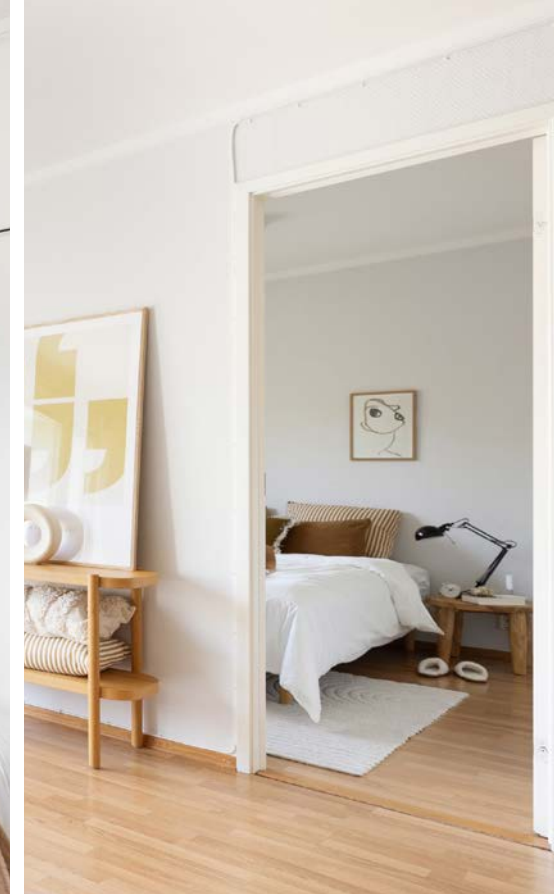
Stilrent kjøkken

Kjøkkenet er lyst og lekkert med god oppbevaringsplass i skuffer og skap. Med plass til spisebord kan dagens første måltid nytes her. Av hvitevarer følger komfyr og oppvaskmaskin. Innredningen er nyere. Her vil en hver kokk trives!



Innbydende soverom

Boligens soverom er stort og innbydende med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Langs den ene vegg er det stor garderobeløsning med plass til alt av klær og sko.
Her kan en god natts søvn nytes i rolige omgivelser.



Flislagt baderom

Stort bad som inneholder alt dere trenger!
Badet inneholder dusjplass i badekar med tilhørende garnityr, servant, speil,
opplegg for vaskemaskin og wc.



Plantegning

3. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Notater



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 55 m²
BRA - e: 2 m²
BRA totalt: 57 m²
TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 2 m² Kjellerbod
3. etasje
BRA-i: 55 m² Entré, kjøkken, stue, soverom, bad, bod

TBA fordelt på etasje

3. etasje
9 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 1,8m².
Bod er merket med nr.H0309.
Bod arealer utgjør til sammen 2m² BRA-E.
Balkongen er målt til 9,1 m² og er avrundet til 9m² i TBA.
Med leiligheten følger det også garasjeplass i felles anlegg.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

35394.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er festet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte intern veier, fotballbane og lekeplass

Årlig festeavgift

Kr 529 534

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 90 år, gjeldende fra og med 1.6.1973

Regulering av festeavgift

Kapitalisert festeavgift (festeavgiften x 10) blir tillagt boligsameiets gjeld ved beregning av tredjepartsopplysninger. Dette er årsaken til at eiernes gjeld pr. 31.12. hvert år er høyere enn hva den er hvis man bare ser på leilighetens andel av sameiets lån

Fstekontrakt datert

03.01.1974.

Beliggenhet

Fossumberget 56 ligger i et populært og grønt boligområde på Stovner. Området er sentrumsnært til Groruddalen og har store avstander mellom bygningene, noe som gir en åpen og luftig atmosfære. Leilighetene her er godt skjermet fra trafikken, og det finnes store grøntarealer i nærheten, inkludert Stovnerparken, som gir gode turmuligheter. Området har flotte trær som gir en følelse av naturen midt i byen. Fossumberget 56 er et barnevennlig område med flere lekeplasser og idylliske turstier.

Kollektivtrafikk

- Godt kollektivtilbud med busser fra Stovner og Gjelleråsen.
- Nærhet til Stovner og Rommen T-banestasjoner.
- Enkel tilgang til Oslo sentrum via T-banen fra Stovner.
- Flere busslinjer med nattavganger i området.

- Flybussen stopper på Furuset.

Servicetilbud

- Søndagsåpen matbutikk på Stovner Senter.
- Stovner Senter tilbyr dagligvarebutikker, Vinmonopol, bakeri, frisør, restauranter m.m.
- Rommen har sushi, apotek, matbutikker og flere spisesteder.
- Take-away-tilbud og butikker på Furuset.
- Gangavstand til bakerier og spisesteder på Rommen.

Turområder

- Fossumberget 56 har gangavstand til Stovnerparken, Gjelleråsmarka og Vestli naturreservat.
- Kort vei til Lillomarka for turer, sykling og ski.
- Stovnerparken tilbyr panoramautsikt over Oslo.
- Enkel tilgang til Østmarka via Furuset.

Treningssenter

- Stolt trening og fitness24seven med gangavstand fra boligen.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Vestli skole (1-7 kl.)
Stovner skole (1-7 kl.)
Haugenstua skole (1-10 kl.)
Rommen skole (1-10 kl.)

Tokerud skole (8-10 kl.)
Stovner videregående skole

Stovnerbakken barnehage
Stovnerhøgda barnehage
Tokerudtoppen barnehage

Jesperudjordet

- Ballspill, fotball, sandvolleyball

Vestli kunstgressbane - lysanlegg

- Fotball

Offentlig kommunikasjon

Olaus Fjørtofts vei - 6 min å gå
Linje 64, 65 og 120

Stovner T-bane - 8 min å gå

Linje 4 og 5

Haugenstua stasjon - 5 min med bil

Linje L1

Oslo Gardermoen - 28 min med bil

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken fremstår med yttervegger i tre/mur konstruksjon.
Leilighetens etasjeskille i betong.
Yttertak i flat konstruksjon, antatt teknet med papp og beslag.

Vinduer
Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.
Glass i vinduer er stemplet med årstall 1972 på soverom og 2016 i stue.

Dører
Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.
Balkongdør i treramme med 2-lags glass.
Dør med karm er fra byggeår.

Etasjeskille
Etasjeskille i betong.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Glenn-Erik Larsen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Standard
Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra Ikea
fremstår med profilerte fronter.
Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Lys under overskap, ventilator med kullfilter.
Integrerte hvitevarer med: oppvaskmaskin.

Bad
Badet fremstår med ukjent byggeår, oppført i regi av en tidligere eier.
Det antas ut i fra konstruksjoner, at badet er bygget på 90-tallet.
Takflate er belagt med malt dekke, veggflater er belagt med baderomsplater.
Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Dusjplass i badekar med tilhørende garnityr, servant,

speil, opplegg for vaskemaskin og wc.

Overflater
Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: laminat.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av strie og panel.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,39m.

Innvendige dører
Glatte dørblander med malte overflater.

Vannledninger
Rørapplegg i boligen fremstår med: vanntilkobling med Pex-rør, og forkrommede rør.
Samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad.
Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.

Avløpsrør
Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Ventilasjon
Ventilasjon i boligen fremstår med: Naturlig ventilasjon via spalter i vinduer, samt mekanisk avtrekk fra ventil på kjøkken og bad.

Elektrisk anlegg
Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.
Sikringsskap er plassert i felles gang.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger

informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
Vinduer
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
TG settes ut i fra eldre vindusrammer samt eldre glass på vinduer på soverom.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Det er behov oppgradering av vinduer med karmer.
Overflater bør behandles.
Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på vinduer.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkongdør
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
TG settes ut i fra alder på dør, da mer enn halvparten av dørens levetid er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Oppgradering av trevirke og vrider bør påberegnes.
Unnlatt vedlikehold vil forringe levetid.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det er observert en del svelling, samt sår i laminat.
Det mangler enkelte feilsiterte mor dører.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Ut i fra observerte avvik, bør oppgradering av enkelte flater påberegnes.
Unnlatt oppgradering av overflater, vil forringe levetid på konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler og vridere.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Dører har behov for vedlikehold med smøring av hengsler og vridere.
Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på dører.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Generell - Bad
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det er observert noe ufagmessig utført arbeid på våtrommet med:
- Manglende membran ved dørterskel.
- Feil montering av baderomsplater.
- Avløpsrør under servant er tettet med siliokon.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Renovering av badet bør påberegnes, dette ut i fra alder på konstruksjoner med feil fagmessige utførelser.

Overflater vegger og himling - Bad
Vurdering av avvik:
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Det er avvik:
Det er observert feilmontering av baderomsplater.
Det mangler bunnlist i aluminium som skal beskytte plater i bunnen.
Mer enn halvparten av konstruksjonens levetid er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak

Det må foretas lokal utbedring.
Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Overflater Gulv - Bad
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Konstruksjoner fungere med dagens løsning, og noe redusert fall til sluk.
Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.
Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.
Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

Sanitærutstyr og innredning - Bad
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Innredning med garnityr fremstår med normal funksjonalitet,
TG 2 er gitt grunnet slitasje på pakninger og andre slitedeler.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
vedlikehold av garnityr bør påbergnes.
Unnlatt vedlikehold vil forringe levetid på garnityr

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon - Bad
Vurdering av avvik:
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ ventil ved dør.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ ventil ved dør.
Manglende tilluft fører til redusert funksjonalitet for ventilasjons anlegget.
For at ventilasjonssystemet skal fungerer optimalt, må det etablerers spalte i/under dørblad for tilluft.
Redusert ventilasjon i våtrom, kan forårsake fukt i bygnings konstruksjoner.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avtrekk - Kjøkken
Vurdering av avvik:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
Andre tiltak:
Vifte bør skiftes for å bedre luftkvalitet ved matlaging. Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.
Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.
Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vannledninger
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det er observert irr på vannrør på bad.

Det er observert løst blandebatteri på kjøkken.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Irr på vannrør kan føre til lekkasjer, rør på bad bør skiftes.
Blandebatteri på kjøkken må festes for å unngå fremtidig lekkasje.

Avløpsrør
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
TG settes ut i fra alder på rørstamme til leiligheten, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.
Det er benyttet silikon som tettemasse på avløpsrør på bad.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Eldre avløpsrør/ røropplegg på kjøkken bør vurderes av en autorisert fagmann.
Sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør.
Rørtilkobling under servant på bad, bør utbedres med originale deler.

Ventilasjon
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Ventil på kjøkken er malt igjen og er satt ut av funksjon.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Ventil på kjøkken bør frigjøres for maling, for at ventilasjonssystem skal fungere optimalt og unngå unødig matos i leiligheten.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.
TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG3:
Sluk, membran og tettesjikt - Bad
Vurdering av avvik:
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er avvik:
Skruer i sluket er rustet i stykker.
Konsekvens/tiltak
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
Tiltak:
Sluk med tettesjikt fremstår som en risiko konstruksjon.

Oppgradering av konstruksjoner bør påberegnes. Dette innebærer at gulv og vegg konstruksjoner bør skiftes.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

TV/Internett/Bredbånd
TV/internett er inkl. i felleskostnader.

Parkering
Garasje i felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap
If Skadeforsikring NUF

Polisenummer
SP614062

Radonmåling
Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Det er ikke opplyst om radonmålinger av boligen.
Boligen ligger i ett område med moderate målinger,

i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

Diverse
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

ANNET:
Boligen blir ikke ytterligere vasket ut før visning.

Alle hvitevarer medfølger i den stand de er i pr i dag.

Energi
Oppvarming
Oppvarming i leiligheten ved panelovner.
Det er montert stråleovn på badet.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 3 350 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt
Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær
Kr 807 005

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 228 021

Formuesverdi sekundær år
2023

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 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
Eierbrøk
195/87410

Felleskostnader inkluderer
Forretningsfører, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, a-konto varmtvann, vaktmester, internett/TV, renhold, felles lån, felles forsikring mm.

Avdrag felleslån 51
Varmtvann a konto 501
Avdrag IN-lån 356
Renter IN-lån 544
Felleskostnader 2 576
Renter felleslån 52
Tilleggsytelser: kabel-tv/bredbånd 369
Objekt: Garasje plass 432/24 (587 - 24) 200

Felleskostnader pr. mnd
Kr 4649

Andel Fellesgjeld
Kr 108 621

Fellesgjeld pr. dato

02.06.2025

Andel fellesformue

Kr 4 414

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Jesperud Boligsameie;

Organisasjonsnummer

971285923

Om sameiet

Jesperud boligsameie består av 360 seksjoner. Boligsameiet står på festetomt som leies av Oslo kommune. Festetomten er registrert med gnr 100, bnr 54.

Styret kan kontaktes på følgende e-post:

jesperudbolig@gmail.com

Styreleder - Henning Hoel, tlf: 990 30 906

Styrets hjemmeside: https://

jesperud.borettslag.net/

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

For å bestille skilt til ringeklokkeblå og postkasse "gratis":

Ta kontakt med vaktmester 917 82 764 (SMS) eller mail vaktmester@jesperudboligsameie.no

Grilling på terrassene er tillatt såfremt det skjer med gass- eller elektrisk grill og uten sjenanse for naboer.

Styrets arbeid

Ferdigstillelse VVS-prosjekt varmtvann

Tiltak som er gjennomført i prosjektet er som følger:

- Generell utskifting av rør på alle

beredersystemene. Rør beholdes kun der det er lagt riktige dimensjoner og rørene er i god forfatning, uten tegn på lekkasjer eller slitasje og det ikke er kappede og blindede rør.

- Alle varmtvannsrør isoleres med mineralullskåler

og alle kaldtvannsrør isoleres med

armaflex cellegummi eller tilsvarende

kondensisasjon.

- Fjerne og erstatte beredere i dårlig forfatning

- Montere ekspansjonskar med betydelig større

ekspansjonsvolum og

gjennomstrømningskar.

- Montere varmeveksler mellom forvarmet

varmtvann og ettervarmet varmtvann.

- Gjennomføre fullstendig innregulering av anlegget

med varmepumper, vannmengder og

i forhold til optimalt pumpetrykk.

Telia

Det er nå gjennomført installasjon av fiber, og med

bytte av leverandør fra Telenor til

Telia. Etter gjennomført spørreundersøkelse jobbet

styret videre med forhandlinger med

Telenor og Telia (som har fleksibiliteten som var

ønsket i spørreundersøkelsen), og det ble

inngått ny avtale med Telia. Bakgrunnen for valget

av leverandør var følgende:

- Prisen fra Telia (med oppgradering til Fibernett) var klart lavere. Avtalen var over kr. 1,7

mill. lavere i pris sett over bindingstiden på 5 år.

- Telia hadde kortere bindingstid (5 år)

- Telia hadde størst fleksibilitet. I løsningen kan man løpende velge mellom forskjellige TV

-pakker/kanaler. I tillegg kan den enkelte også bytte

løpende mellom hastighet på

bredbånd og TV-løsninger. Eksempelvis kan man

bytte ut TV-kanalene helt i en periode

hvor man har behov for høy hastighet på bredbånd,

og så bytte tilbake igjen senere (og

omvendt).

- Høyere grunnhastighet i standardpakke – 250

mbps.

- Alle får 5 ekstra TV-poeng uten ekstra kostnad (iht.

rammeavtale med Usbl).

- Kostnadsfritt abonnement til Vaktmesterkontor/

Styrerom

- Det skal ikke foretas KPI-justering av prisene før

tidligst i 2026.

Installasjon som berører 360 leiligheter vil alltid

medføre en del utfordringer, men i

hovedsak er styrets erfaring at de aller fleste er godt

fornøyd med ny leverandør. Det

gjenstår oppfølging av noen forhold, blant annet

har ikke alle fått levert veggfeste til

ruter.

Vannmålere

Styret har fått forespørsel om avregninger kan

foretas hyppigere enn en gang i året, men

det vil også medføre betydelig høyere

administrasjons- kostnader så vi avventer dette

inntil videre. Styret oppfordrer alle til å redusere eget

forbruk og følge med på dette. Alle

seksjonseiere har fått tilsendt brukernavn og

passord slik at man kan følge med på eget

forbruk hos www.istaonline.no

Fremtidig vedlikehold

Av planlagte vedlikeholdsarbeider fremover vil styret

spesielt arbeide med:

- Forebyggende vedlikehold av gavlvegger, hvor man enkelte steder ser fuktutslag, beslag

som har løsnet mv. Det er viktig med tiltak for å

forlenge levetiden til teglsteinsfasaden

på gavlvegger.

- Utbedring av nedløp / takrenner på utsiden av

blokkene (herunder utbedring av

underlag)

- full rehabilitering av tak (det er rehabilitert nytt tak i

FB 54-56, og taket i FB24

- vedlikeholdsspyling / kamerainspeksjon og evt.

utbedring av enkelte felles avløpsrør

- Undersøke – utbedre enkelte lekkasjepunkter

(garasje)

- Utskifting av utelamper til nye med led-belysning

- Vindusutskifting av vinduer som har akutt behov

for dette (eks. råteskadede vinduer

fra byggeår – 1973, jf. kartlegging fra styret)

- Generell oppgradering av uteområder, lekeplasser

mv.

Saker vedtatt på årsmøte 2025:

Godtgjørelse til valgkomiteen

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

Beboermøte på høsten

Under årsmøtet det er begrenset tid til å bli bedre

kjent med styremedlemmer, nye

seksjonseierne og til å diskutere aktuelle saker og

utfordringer i sameiet.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

Informasjon fordeling av oppgaver i styret.

Hensikten med vedtak er å forbedre

kommunikasjon/samarbeid mellom seksjonseierne

og styremedlemmene.
Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Forslag om innføring av skiltgjenkjenning for innkjøring i sameiet
Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Lånebetingelser fellesgjeld
Lånenummer: 94927037577, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.06.2025: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 02.06.2025: 39 808 456
Andel av saldo: 99 169
Første termin/første avdrag: 30.12.2020 (siste termin 30.06.2039)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling

Lånenummer: 94927044743, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.06.2025: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 88
Saldo per 02.06.2025: 4 236 842
Andel av saldo: 9 452
Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.03.2047)

Forkjøpsrett
Sameierne har ingen forkjøps- eller innløsningsrett.

Regnskap/budsjett
Kapitalisert festeavgift (festeavgiften x 10) blir

tillagt boligsameiets gjeld ved beregning av tredjepartsopplysninger. Dette er årsaken til at eiernes gjeld pr. 31.12. hvert år er høyere enn hva den er hvis man bare ser på leilighetens andel av sameiets lån

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

- Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifter og/eller andre installasjoner til sameiets felles ventilasjonsanlegg.
- Seksjonseier kan ikke selv legge fliser eller engasjere firma til å legge fliser på eget balkong/ terrassegulv. Slike arbeider skal utføres av det firma som styret godkjenner i garantitiden på 5år, og for seksjonseiers egen regning.
- Seksjonseier kan selv beplante balkongkasser, men beplantning skal ikke være høyere enn 60 cm. Det er ikke tillatt med høye busker/«tre lignende» vekster da disse kan lage rotsystem som skader betongen/øker korrosjonsfare.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Husk at det er båndtvang hele året på sameiets område.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Hver vår, i god tid før 17. mai, arrangeres en dugnad med opprydding av fellesarealer, blomsterbed og gressplener. Beboerne oppfordres til å delta, samt til ikke å forsøple området.

Forretningsfører
Forretningsfører
Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 100, bruksnummer 54, seksjonsnummer 334 i Oslo kommune.

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

301/100/54/334:
07.01.1974 - Dokumentnr: 411 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 17,000
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Diverse påtegning
Forkjøpsretten frafalles

30.07.1986 - Dokumentnr: 46056 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
PANTERETT U/OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR NOK: 20.000
MED PRIORITET ETTER 80% AV LÅNETAKST
AVHOLDT ETTER FORSIKRINGSRÅDETS REGLER
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2025 - Dokumentnr: 619550 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners AS
Org.nr: 987 883 944
Elektronisk innsendt

07.01.1974 - Dokumentnr: 411 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:100 Bnr:54
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1974 - Dokumentnr: 411 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 17,000
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Diverse påtegning
Forkjøpsretten frafalles

30.07.1986 - Dokumentnr: 46056 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 334
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 195/87410
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 360 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert
01.11.1974.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger,
men de stemmer ikke med dagens bruk.
Leilighet er bruksendret og viker fra originale
tegninger.
Deler av entre er innlemmet i ett innredet rom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.11.1974.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål
"Byggeområde for boliger U 0.7, etter
reguleringsbestemmelser S-1798, vedtaktsdato
11.12.72. Etter beboerplan 359/72.
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser
kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Utleie av seksjon skal meldes skriftlig til styret på
fastsatt skjema. Dette gjelder også ved
bytte av leietaker. Det samme gjelder for bortleie av
tilleggsdel til seksjon, som garasjeplass
eller bod. Seksjonseier skal ved utleie forsikre seg
om at leietaker har gjennomgått og forstått

husordensregler og vedtekter før innflytting. Denne
bestemmelsen gjelder også arbeidsgivere
som overlater bruken av boligen til ansatte.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for
krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.
Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver
bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens
grunnbeløp). Kommunen har legalpant i
eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og
kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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,
gjørne 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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 350 000 (Prisantydning)

108 621 (Andel av fellesgjeld)

3 458 621 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

86 450 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

87 800 (Omkostninger totalt)
98 700 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
101 500 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 546 421 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 557 321 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 560 121 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 87 800

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av

salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
7 990 Digital annonsering
3 000 Garantipremie/inneståelse
2 490 Kommunale opplysninger
19 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
24 900 Tilretteleggingsgebyr
3 490 Visninger per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 114 340

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Nina Friis Stensland
Partner/Eiendomsmegler
nina.friis.stensland@aktiv.no
Tlf: 980 84 142

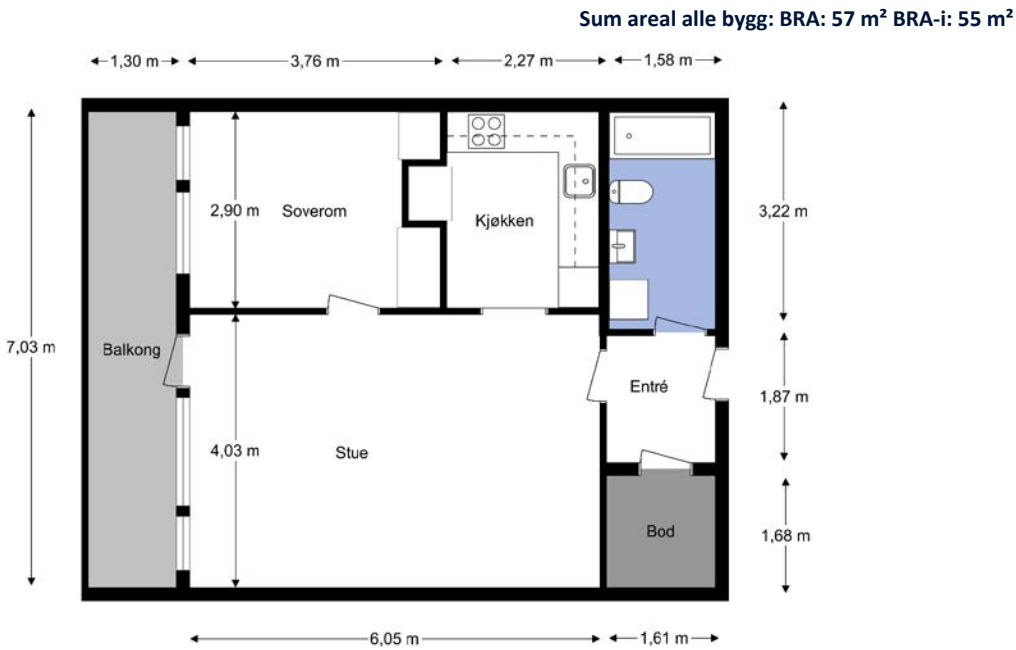
Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate 2
0568 OSLO
Tlf: 228 71 190

Salgsoppgavedato

13.06.2025

Tilstandsrapport

Fossumberget 56, 0983 OSLO
OSLO kommune
gnr. 100, bnr. 54, snr. 334



Befaringsdato: 10.06.2025 Rapportdato: 13.06.2025 Oppdragsnr.: 11838-25153 Referansenummer: SU1226
Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstpartner.no
905 31 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

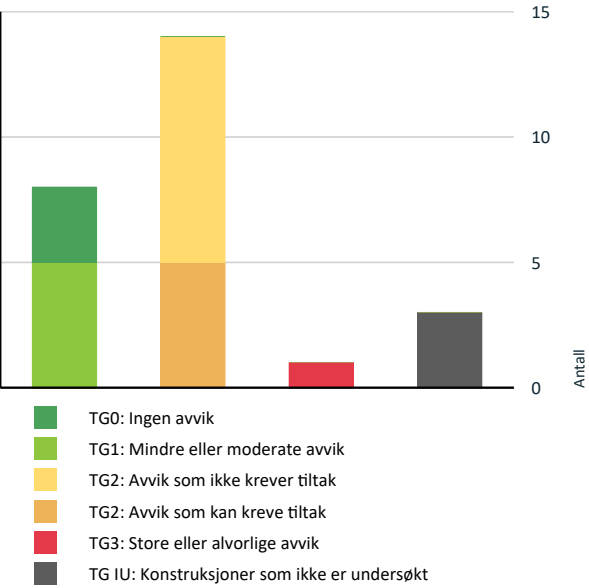
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger. Deler av entre er innlemmet i ett innredet rom.

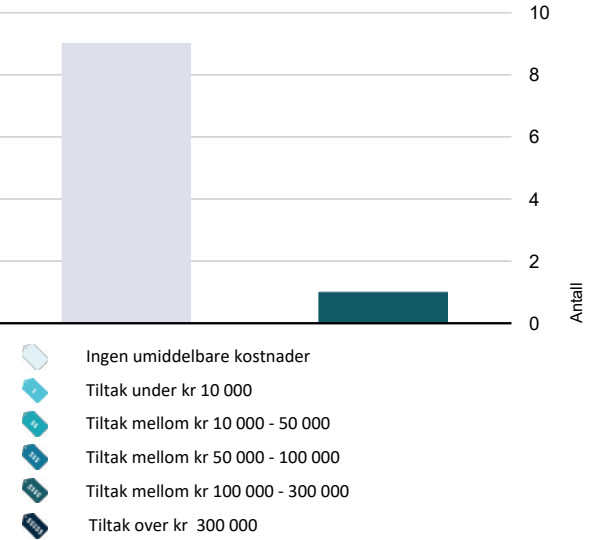
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Fossumberget 56. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med kun takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand

	Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Våtrom > Leilighet > Bad > Generell	Gå til side
	Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Utvendig > Balkongdør	Gå til side
	Innvendig > Overflater	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Våtrom > Leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > Leilighet > Bad > Ventilasjon	Gå til side
	Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1974

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i tre/mur konstruksjon. Leilighetens etasjeskille i betong. Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (vinduer, entrédører)

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer. Glass i vinduer er stemplet med årstall 1972 på soverom og 2016 i stue.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra eldre vindusrammer samt eldre glass på vinduer på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov oppgradering av vinduer med karmer. Overflater bør behandles. Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på vinduer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering. Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

Balkongdør

Balkongdør i treramme med 2-lags glass. Dør med karm er fra byggeår.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering

Tilstandsrapport

på dører kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på dør,
da mer enn halvparten av dørens levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av trevirke og vrider bør påberegnes.
Unnlatt vedlikehold vil forringe levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.9m².
Gulvet er belagt med Terrazzo på støpt betongdekke,
rekkverk fremstår med spiler i trevirke/stål.
Høyde på rekkverk er målt til 1,2m.

Høyde på rekkverk ved balkonger,
skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer
enn 10,0 m over terreng,
skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.
Ref. Veiledning om tekniske
krav til byggverk § 12-17.

Det er observert endel merker i
overflater på balkonggulv.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
laminat.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av strie og panel.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av dekke.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,39m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert en del svelling, samt sår i laminat.
Det mangler enkelte feilsiterte mor dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut i fra observerte avvik,
bør oppgradering av enkelte flater påberegnes.
Unnlatt oppgradering av overflater,
vil forringe levetid på konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser,
stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.

Tilstandsrapport

Det er registrert 13mm høydeforskjell,
på gjennomgående mål i stue.
Høydeforskjell på dette nivået er svært
vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Det er ikke opplyst om radonmålinger av boligen.
Boligen ligger i ett område med moderate målinger,
i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:
Glatte dørblader med malte overflater.
Dørblader, dørvrider og karmen,
fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler og vrider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører har behov for vedlikehold med
smøring av hengsler og vrider.
Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke
funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst
om problemer/feil på installasjoner/ komponenter
i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

TG 2 Generell

Badet fremstår med ukjent byggeår,
oppført i regi av en tidligere eier.
Det antas ut i fra konstruksjoner,
at badet er bygget på 90-tallet.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon
på utførte arbeider på badet,

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn
overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt
forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.
Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til
oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt
membran \ tettesjikt og sluk.

Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det

Tilstandsrapport

kunne avdekkes feil og mangler ved bygget/konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe ufagmessig utført arbeid på våtrommet med:

- Manglende membran ved dørterskel.
- Feil montering av baderomsplater.
- Avløpsrør under servant er tettet med siliokon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renovering av badet bør påberegnes, dette ut i fra alder på konstruksjoner med feil fagmessige utførelser.

LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malt dekke, veggflater er belagt med baderomsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er avvik:

Det er observert feilmontering av baderomsplater. Det mangler bunnlist i aluminium som skal beskytte plater i bunnen. Mer enn halvparten av konstruksjonens levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 30 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning, og noe redusert fall til sluk.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

Tilstandsrapport

LEILIGHET > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Originalt sluk i plast plassert under badekar. Det er uvisst hva slags type membran som er benyttet som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Skruer i sluket er rustet i stykker.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Tiltak:

Sluk med tettesjikt fremstår som en risiko konstruksjon. Oppgradering av konstruksjoner bør påberegnes. Dette innebærer at gulv og vegg konstruksjoner bør skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk i plast, plassert under badekar

LEILIGHET > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Dusjplass i badekar med tilhørende garnityr, servant, speil, opplegg for vaskemaskin og wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning med garnityr fremstår med normal funksjonalitet, TG 2 er gitt grunnet slitasje på pakninger og andre slidedeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

vedlikehold av garnityr bør påbergnes. Unnlatt vedlikehold vil forringe levetid på garnityr

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med: Mekanisk avtrekk fra ventil, det mangler spalte under dørblad for tilluft.

Tilstandsrapport

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Manglende tilluft fører til redusert funksjonalitet for ventilasjons anlegget.

For at ventilasjonssystemet skal fungerer optimalt, må det etableres spalte i/under dørbblad for tilluft. Redusert ventilasjon i våtrom, kan forårsake fukt i bygnings konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med profilerte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer med: oppvaskmaskin.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter, det er mekanisk avtrekk fra veggventil på kjøkkenet.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vifte bør skiftes for å bedre luftkvalitet ved matlaging. Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rørapplegg i boligen fremstår med: vanntilkobling med Pex-rør, og forkrommede rør. Samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.

Det anbefales montering av Waterguard (lekkasjestopper), i rom uten sluk med vanninstallasjoner. Dette gjelder kjøkken, selv om det ikke var ett krav i forskrift under oppføring av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert irr på vannrør på bad. Det er observert løst blandebatteri på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Irr på vannrør kan føre til lekkasjer, rør på bad bør skiftes. Blandebatteri på kjøkken må festes for å unngå fremtidig lekkasje.



Samleskap med rørkurser og stoppekraner



Rørapplegg i kjøkkenbenk



Vannrør på bad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på rørstamme til leiligheten, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Det er benyttet silikon som tettemasse på avløpsrør på bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre avløpsrør/ røropplegg på kjøkken bør vurderes av en autorisert fagmann. Sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør. Rørtilkobling under servant på bad, bør utbedres med originale deler.



Avløpsrør under servant er tettet med silikon

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med: Naturlig ventilasjon via spalter i vinduer, samt mekanisk avtrekk fra ventil på kjøkken og bad.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykpull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventil på kjøkken er malt igjen og er satt ut av funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventil på kjøkken bør frigjøres for maling, for at ventilasjonssystem skal fungere optimalt og unngå unødig matos i leiligheten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmesentral

Oppvarming i leiligheten ved panelovner. Det er montert stråleovn på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Tilstandsrapport

TG IU Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

TG 2 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.

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

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningsskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap er plassert i felles gang.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Leiligheten er solgt flere ganger siden byggeår. Dagens eier kan ikke svare for om det er utført endringer, på anlegget for tidligere eiere.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utført arbeid av det elektriske anlegget i leiligheten.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger er gitt av eier.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske



Tilstandsrapport

anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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?

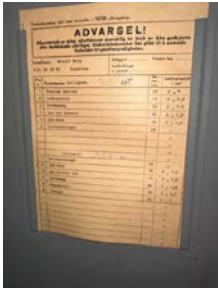
Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap plassert i felles oppgang.



Kursoversikt i sikringsskap

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av



Tilstandsrapport

enten pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

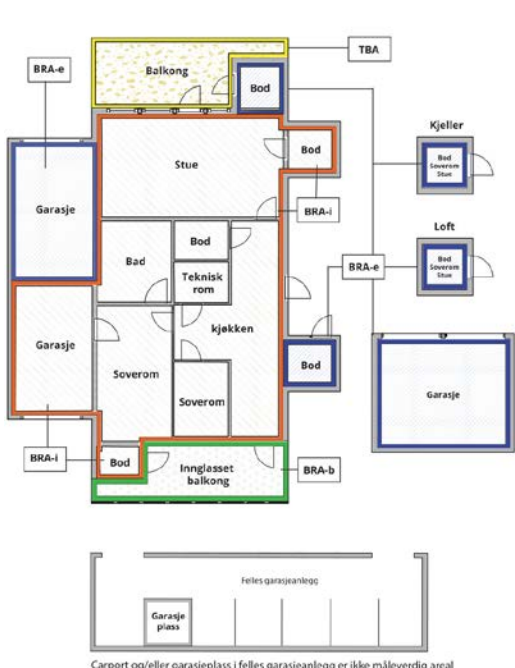
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	55			55	9
Kjellerbod		2		2	
SUM	55	2			9
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Bad, Entré, Kjøkken, Soverom, Stue, Bod		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 1,8m². Bod er merket med nr.H0309. Bod arealer utgjør til sammen 2m² BRA-E. Balkongen er målt til 9,1 m² og er avrundet til 9m² i TBA. Med leiligheten følger det også garasje plass i felles anlegg.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger. Deler av entre er innlemmet i ett innredet rom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	55	0

Arealer

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede		Rolle				
10.6.2025	Glenn-Erik Larsen		Takstingeniør				

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	100	54		334	3540 m²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Festet

Adresse

Fossumberget 56

Hjemmelshaver

Miriam Stendal Boulos

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Jesperud Boligsameie	195 / 87410	USBL	971285923

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 3.etasje, og fremstår med: fliser og laminat på gulv og malte veggflater.
Badet er belagt med fliser på gulv og våtromsplater på vegger.
Kjøkkeninnredning fremstår med profilerte fronter.
Adkomst til balkong fra stue.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt garasjeplass i felles anlegg.

Leiligheten fremstår med varierende bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.
Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.06.2025		Gjennomgått	5	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	12.06.2025		Gjennomgått		Nei
Kundeskjema	12.06.2025		Gjennomgått	5	Nei
Husordensregler	12.06.2025		Gjennomgått	5	Nei
Boliginfo	12.06.2025		Gjennomgått	3	Nei
Festekontrakt	12.06.2025		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SU1226>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Carl Berner

Oppdragsnr.

1006250110

Selger 1 navn

Miriam Stendal Boulos

Gateadresse

Fossumberget 56

Poststed

OSLO

Postnr

0983

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2000

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

15

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 1006250110

- 2

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

Svar

Nei
- 3

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

☒ Nei☐ Ja
- 4

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

Svar

Nei
- 5

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

☒ Nei☐ Ja
- 6

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

☒ Nei☐ Ja
- 7

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

☒ Nei☐ Ja
- 8

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

☒ Nei☐ Ja
- 9

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

☒ Nei☐ Ja
- 10

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

☒ Nei☐ Ja
- 11

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

Svar

Nei
- 12

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

☒ Nei☐ Ja
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja
- 14

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

☒ Nei☐ Ja
- 15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja
- 16

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

Svar

Nei
- 17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja
- 18

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

☒ Nei☐ Ja
- 19

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

☒ Nei☐ Ja
- 20

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1006250110

- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

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

☒ Nei☐ Ja
- 24

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

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

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

☒ Nei☐ Ja
- 26

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

☒ Nei☐ Ja
- 27

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

☒ Nei☐ Ja
- 28

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1006250110

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1006250110

Initialer selger: MSB

3

74

Initialer selger: MSB

4

75

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Miriam Stendal Boulos	4c479161ac8a9dc63d9c9662bf27691f13a73857	02.06.2025 23:02:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006250110

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre		Dato utkjrt: 02.06.25 Side 1 av 3	
Jesperud Boligsameie	V³ r ref.:	432/334	Fjdselsdato eier: 09.09.1960
Fossumberget 56	Type:	Boligsameie	Fjdselsdato medeier: 11.09.1968
0983 OSLO	Eiere:	Rafat Boulos, Miriam S Boulos	
Organisasjonsnr: 971 285 923	Seksjonsnr:	334	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned:	4 649	
Felleskostnader:	Avdrag felles³ n	51
	Varmtvann a konto	501
	Avdrag IN-³ n	356
	Renter IN-³ n	544
	Felleskostnader	2 576
	Renter felles³ n	52
Tilleggsytelser:	kabel-tv/bredb³ nd	369
Objekt:	Garasje plass 432/24 (587 - 24)	200

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³ neden

Hvis boligselskapet har felles ³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av ³ nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (³ n):	108 621	Gjeld siste ³ rsoppg.:	121 497
Klient ajourf. ³ n:	46 506 618,68	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	50 297 442

Spesifikasjon av ³ n:
L³ nenummer: 94927037577, Handelsbanken
Annuitets³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 02.06.2025: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 02.06.2025: 39 808 456
Andel av saldo: 99 169
Første termin/første avdrag: 30.12.2020 (siste termin 30.06.2039)
IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ ³ net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker før nedbetaling

L³ nenummer: 94927044743, Handelsbanken
Annuitets³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 02.06.2025: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 88
Saldo per 02.06.2025: 4 236 842
Andel av saldo: 9 452
Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.03.2047)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Henning Hoel
Adresse: Hans Nordahls gate 96 A
Postnr/-sted: 0485 OSLO
Telefon: Mob.: 99030906
E-post: jesperudbolig@gmail.com
Web side: <https://jesperud.borettslag.net/>

5: Restanse felleskostnader pr. 02.06.2025

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	4,01
Rente:	0	Overdekning:	0

Boligopplysninger:

Jesperud Boligsameie	V³ r ref.:	432/334	Fjdselsdato eier:	09.09.1960
Fossumberget 56	Type:	Boligsameie	Fjdselsdato medeier:	11.09.1968
0983 OSLO	Eiere:	Rafat Boulos, Miriam S Boulos		
Organisasjonsnr: 971 285 923				

5: Restanse felleskostnader pr. 02.06.2025

Ved spørsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for³ P³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

Gjeld:		121 497	Andre inntekter:	306
Annen formue:	4 414	Utgifter:	7 516	

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

7: P³ lydende

P³ lydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 334	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 100/54 - seksjon:334
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Festet
i rlig festeavgift:529 534,00
Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP614062
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SS Bnr:		H0309	
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Garasjeplass følger bolig ()		
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2
Livsl³ p standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Fasiliteter:			

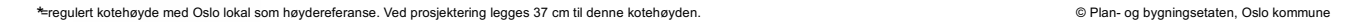
Kapitalisert festeavgift (festeavgiften x 10) blir tillagt boligsameiets gjeld ved beregning av tredjepartsopplysninger. Dette er³ rsaken til at eiernes gjeld pr. 31.12. hvert³ r er h³ yere enn hva den er hvis man bare ser p³ leilighetens andel av sameiets l³ n.

Boligopplysninger:

Jesperud Boligsameie	V³ r ref.:	432/334	Fjdselsdato eier:	09.09.1960
Fossumberget 56	Type:	Boligsameie	Fjdselsdato medeier:	11.09.1968
0983 OSLO	Eiere:	Rafat Boulos, Miriam S Boulos		
Organisasjonsnr: 971 285 923				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

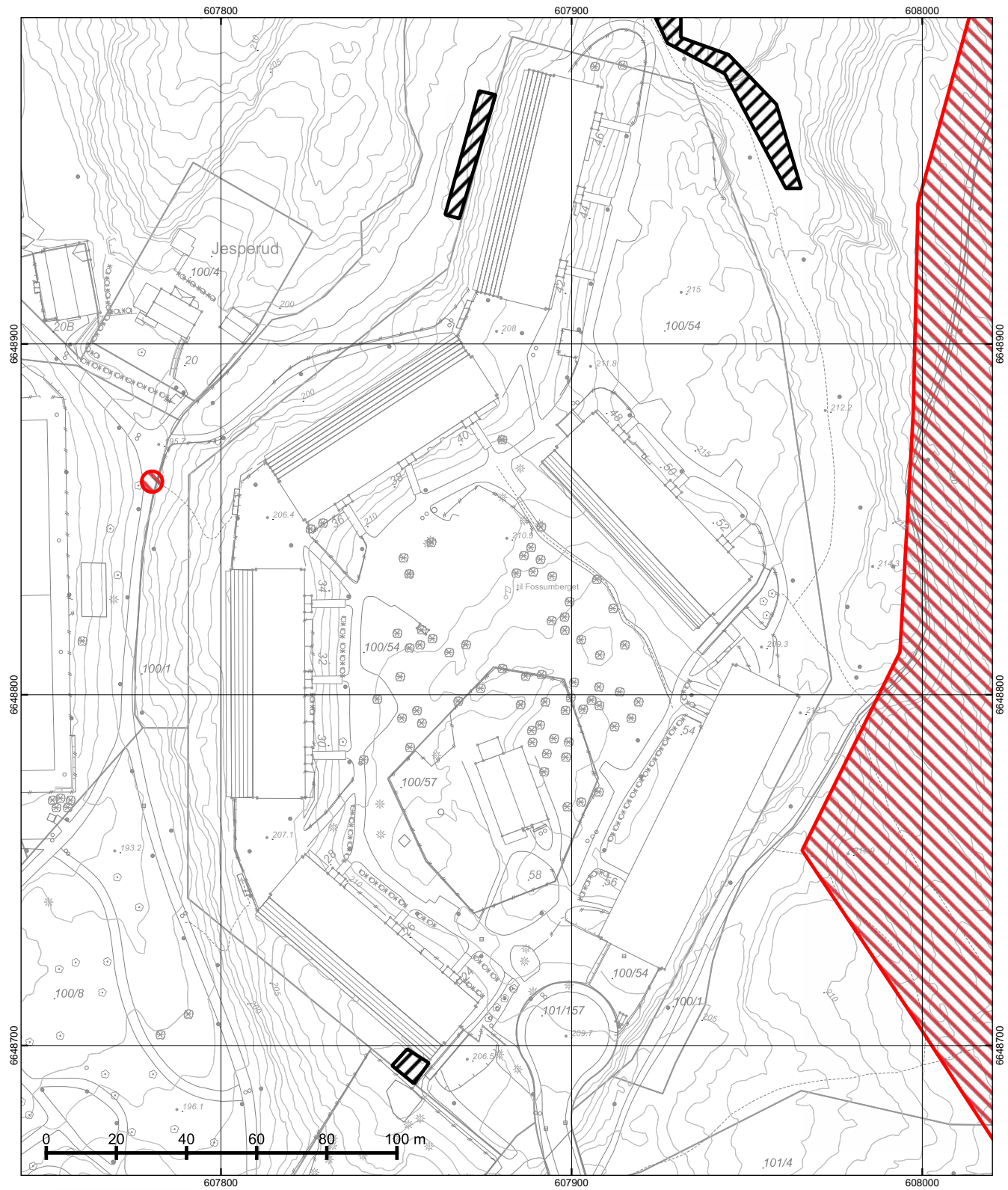
Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.



40 - Friområde/park
41 - Turvei/skiløype
110 - Bolig m.tilh. anlegg
160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
168 - Barnehage m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
312 - Fortau
313 - Skulder/bankett
317 - Offentlig gang-/sykkelvei

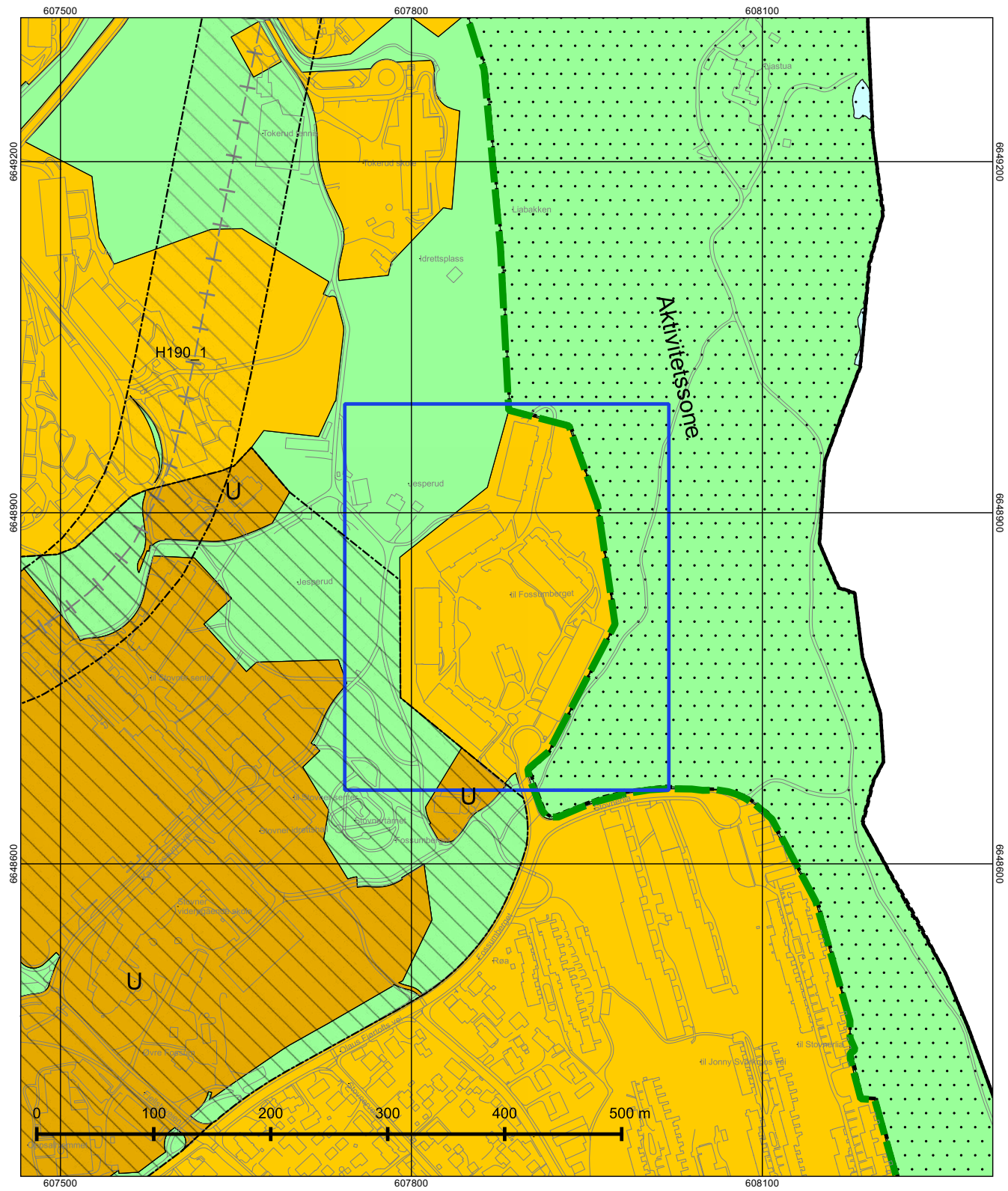
_____ 312 - Fortau
 ----- 313 - Skulder - bankett
 _____ 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
 - - - - - 913 - Formålvavgrensning
 _____ 930 - Reguleringslinje
 _____ Formålgrense

— — — Markagrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oсло Dato: 28.04.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 141880/ 86510635 Adresse: FOSSUMBERGET 56 Gnr/Bnr: 100/54	Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV Kommentar:	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 28.04.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 141880/86510635 Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV	Kommuneplanen 2015–2030		
	Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262		
	Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan		
	Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.		
	Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.		
	Se tegnforklaring på eget ark.		

Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled

Fjernveg (tunnel)

Fjernveg

Markagrense

Plangrense

Sporveg (tunnel), fremtidig

Sporveg (tunnel), eksisterende

Sporveg, eksisterende

Sporveg, fremtidig

Jernbane (tunnel), fremtidig

Jernbane (tunnel), eksisterende

Jernbane, eksisterende

Turvei

Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

T-banestasjon (ikke juridisk)

Jernbanestasjon (ikke juridisk)

Banetrase (ikke juridisk)

Fjordtrikk (ikke juridisk)

Samferdsel (ikke juridisk)

Eksisterende kollektivknutepunkt

Fremtidig kollektivknutepunkt

Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

Aktivitetssone marka

Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810_2 - Krav om felles planlegging

H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310_1 - Kvikkleire

H310_2 - Steinsprang

H320_1 - Stormflo

H320_2 - Elveflom

H390 - Deponi

Nabolagsprofil

Fossumberget 56 - Nabolaget Stovner senter - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

	Olaus Fjørtofts vei Linje 64, 65, 120	4 min	0.4 km
	Stovner Linje 4, 5	9 min	0.8 km
	Lørenskog stasjon Linje L1	5 min	2.4 km
	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min	16 km
	Oslo Gardermoen	28 min	

Skoler

Stovner skole (1-7 kl.) 562 elever, 21 klasser	12 min	1.1 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 661 elever, 43 klasser	15 min	1.3 km
Vestli skole (1-7 kl.) 591 elever, 32 klasser	15 min	1.3 km
Rommen skole (1-10 kl.) 426 elever, 24 klasser	21 min	1.9 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	9 min	0.7 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 277 elever, 20 klasser	23 min	2 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	6 min	0.5 km



Opplevd trygghet
Trygt 63/100

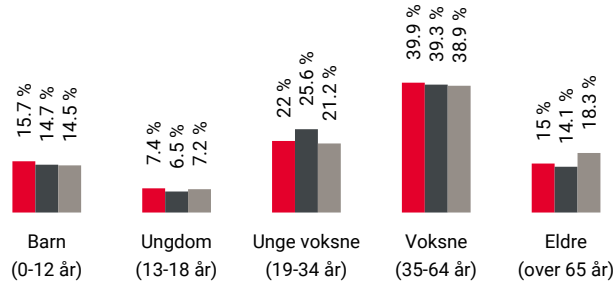


Naboskapet
Høflige 56/100



Kvalitet på skolene
Bra 53/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stovner senter	2 445	1 190
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stovnerhøgda barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min	0.2 km
Stovnerbakken barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min	0.5 km
Vesthellinga barnehage (1-5 år) 55 barn	7 min	0.5 km

Dagligvare

Meny Stovner	8 min	
Kiwi Stovner PostNord	10 min	0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

 Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100

 Aktivitetstilbud

Bra 75/100

Sport

-  Stovnerlia balløkke

5 min 

Ballspill0.4 km
-  Stovner idrettshall

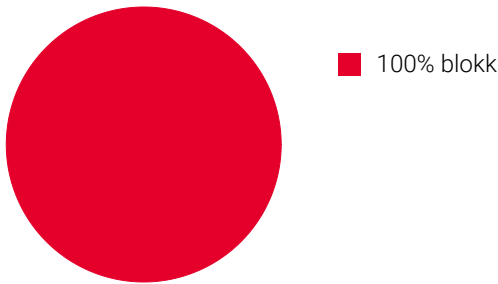
5 min 

Aktivitetshall0.5 km
-  Stovner Trimsenter

8 min 
-  STOLT Rommen

21 min 

Boligmasse



«Rolig omgivelse!»

Sitat fra en lokalkjent



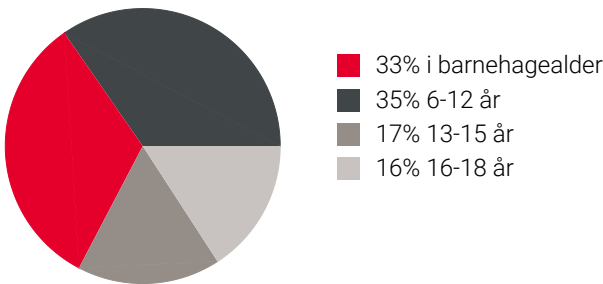
Varer/Tjenester

-  Stovner Senter

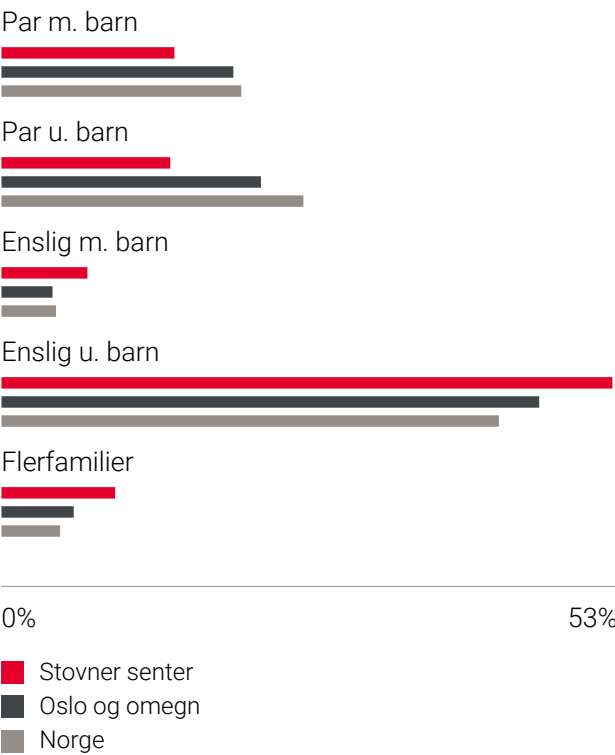
8 min 
-  Vitusapotek Stovner

8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

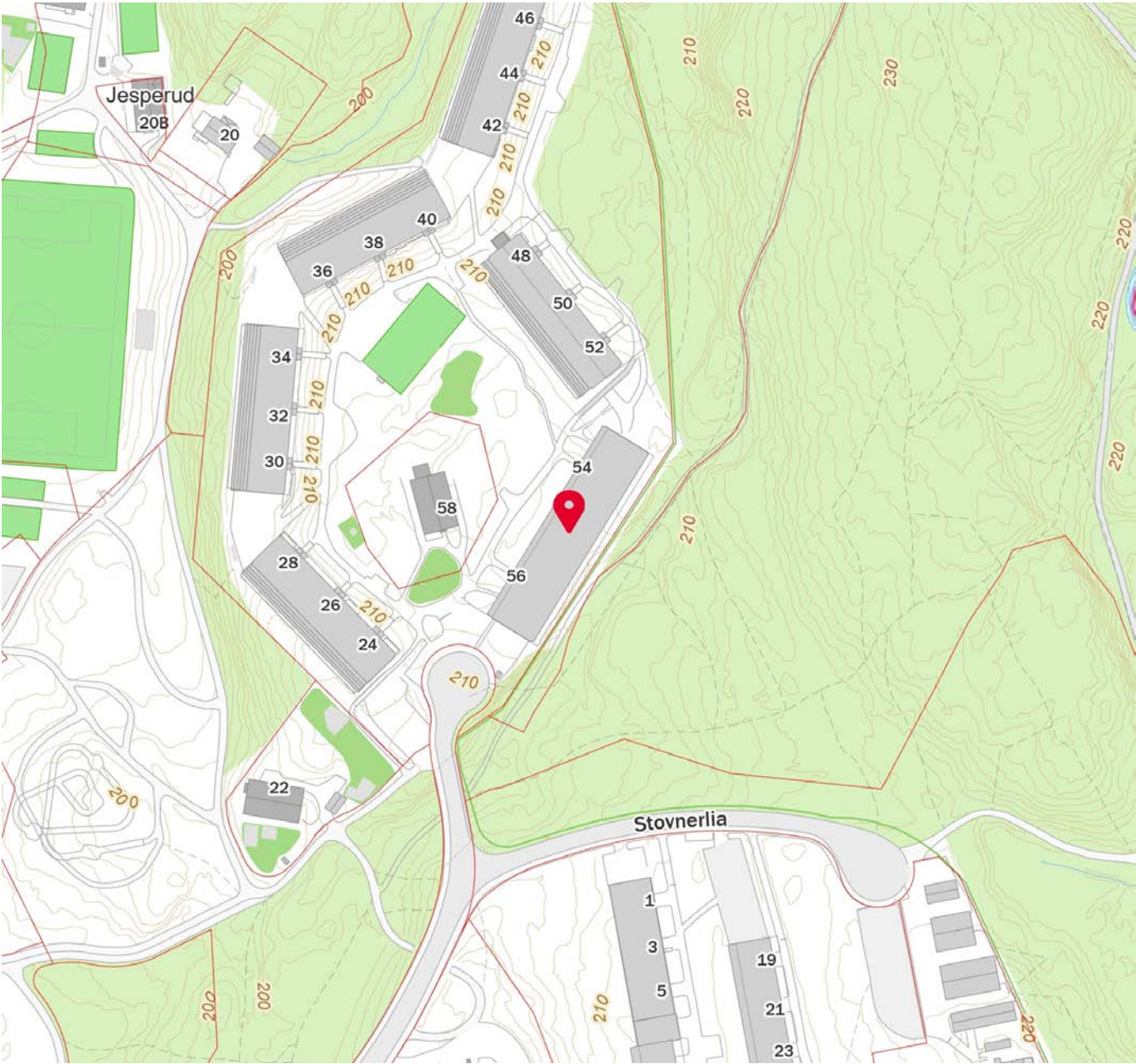
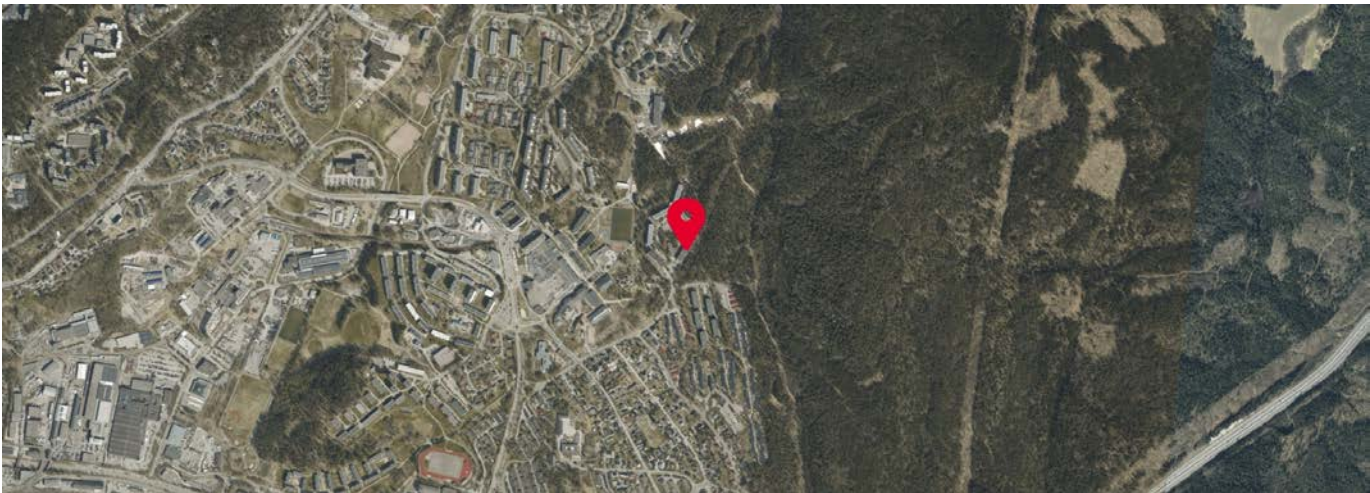


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





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 eieendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse:

Fossumberget 56
0983 OSLO

Meglerforetak:

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Saksbehandler:

Nina Friis Stensland

Telefon:

980 84 142

E-post:

nina.friis.stensland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold:

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

Ønsket overtakelsesdato:

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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:

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: Sign:

Navn:

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre