



aktiv.

Bergkrystallen 29, 1155 OSLO

**Rålekker og gjennomgående
3-roms toppleil. | 8m² balkong |
Nytt kjøkken 2023 | Bad pusset
opp i 2023 | Ingen dok.avgift!**



Eiendomsmegler

Scott Fredrik Bergman

Mobil 980 03 338

E-post scott.bergman@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 150 000,-
Fellesgjeld: Kr 354 000,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 5 513 562,-
Felleskostn.: Kr 4 861,-
Selger: Roy Kasirye Were

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1953
BRA-i/BRA Total 67/81 kvm
Tomtstr.: 62448.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 159, bnr. 115
Andelsnr.: 294
Oppdragsnr.: 1008250016

Rålekker og gjennomgående 3-roms toppleil. | 8m² balkong | Nytt kjøkken 2023 | Bad

MÅ SEES! Velkommen til påkostet 3-roms med god planløsning og god internbeliggenhet på Lambertseter. Hele leiligheten er pusset opp i 2023/2024 så her kan du flytte rett inn!

Verdt å merke seg:

- Lys og gjennomgående usjenert toppleilighet i populært borettslag
- Nytt kjøkken i 2023
- Baderom oppusset i 2023 med nye flater og innredning
- 1-stavs gulv og glatte malte flater
- Vestvendt balkong på 8 kvm
- Vinduer fra 2020
- Moderne peisovn
- A-konto varmtvann, kabel-tv og internett inkludert i felleskost.
- Stille og rolig boligområde
- Godt med oppbevaringsplass i 3 boder
- Kort vei til barnehage, barneskole og ungdomsskole
- Umiddelbar nærhet til vakre turområder og lysløype i Østmarka
- Nærhet til T-bane og buss
- Lave kjøpsomkostninger



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	53
Nabolagsprofil	59
Budskjema	71

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 14 m²

BRA totalt: 81 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 m² Kjellerbod.

3. etasje

BRA-i: 67 m² Entré, innvendig bod, bad/WC, 2 soverom, kjøkken og stue.

4. etasje

BRA-e: 7 m² Loftsbod med skråtak. Gulvarealet er større.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

8 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

62448.3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 62.448,3 m². Hele leiligheten er pusset opp i 2023/2024. Nytt kjøkken i 2023. Bad fra 2013, pusset opp med nye overflater og innredninger i 2023. Tomten er noe kupert og er opparbeidet med plen og beplantning. Asfalterte internveier og

biloppstillingsplasser.

Beliggenhet

Beliggenheten er perfekt for deg som ønsker å bo i rolige og grønne omgivelser, og samtidig ønsker å kunne sette deg på T-banen og være i sentrum på ca. 20 min. Det er gangavstand fra leiligheten til T-banestoppet og både linje 1 og 4 tar deg til byen. Kjører du bil er du i sentrum på ca. 10 minutter.

Borettslaget er nært knyttet til flott turterreng og fine friluftsmuligheter. Kort avstand fra leiligheten finner du en fin lysløype som er svært populær for mosjonister og perfekt for en spasertur. Ønsker du en lengre tur eller variasjon i omgivelsene kan Østmarka og området rundt Nøklevann anbefales. Her finner man et flott løpeterreng, samt fine bademuligheter. Ønsker du å ta treningen til et annet nivå finner du Lambertseter stadion like i nærheten og SATS like ved Lambertseter senter.

Fra leiligheten er det noen minutters gange til to matbutikker, Kiwi og Rema 1000. I tillegg er det meny på Lambertseter senter, ca. 6 minutters gange. Lambertseter senter er et trivelig nærsenter med 85 butikker og flere hyggelige spisesteder. Her finner du også bibliotek og kino. Videre er det kun en kort kjøretur til Sæter Torg, hvor det blant annet finnes interiørbutikker, flere kaffesteder og spisesteder.

Det er kort vei til T-bane og flere ulike bussruter. Fra leiligheten bruker du ca. 4 minutters gange til T-banen, der linje 1 og 4 har holdeplass. Går man gjennom den lille parken, sparer man litt tid. I ukedager på dagtid, går den ca. hvert 7 minutt. I helger går det nattbuss istedenfor T-bane etter klokken 01:00. Området har mye å by på, og er helt spesielt med sine grønne og sjarmerende omgivelser, og en T-bane som knytter bydelen raskt til sentrum.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av lavblokkbebyggelse. Denne boligen ligger i 3. etasje i en boligblokk over 3 etasjer pluss kjeller og loft.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Mellombølgen barnehage 1-5 år. Ca. 400m fra boligen.

Steinspranget barnehage 1-5 år. Ca. 500m fra boligen.

Læringsverkstedet langbølgen 1-5 år. Ca. 700m fra boligen.

Barneskoler:

Lambertseter skole 1-10 trinn. Ca. 600m fra boligen.

Karlsrud skole 1-10 trinn. Ca. 1,4km fra boligen.

Rustad skole 1-7 trinn. Ca. 1.6km fra boligen.
Munkerud skole 1-7 trinn. Ca. 1,8km fra boligen.

Ungdomsskoler:

Lambertseter skole 1-10 trinn. Ca. 600m fra boligen.
Karlsrud skole 1-10 trinn. Ca 1,4km fra boligen.

Videregående:

Lambertseter videregående skole. Ca. 1,6km fra boligen.
Holtet videregående skole. Ca. 4km fra boligen.

Skolekrets

Barne- og ungdomsskole 1-10 trinn: Lambertseter skole.

Offentlig kommunikasjon

T-bane:

Kun 300m fra boligen ligger Bergkrystallen T-banestasjon der linje 1 og 4 går.

Tog:

Nordstrand stasjon ca. 3.8 km fra boligen med linje L2.

Bygningssakkyndig

Geir Csisar

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bærende konstruksjoner i mur/betong. Etasjeskillere i betong. Fasader med teglstein, malte flater og malt/beiset panel. Saltak tekket med takstein. Vinduer med 3-lags isolerglass og trekarmen fra 2020. Finért entrédør. Malt på innsiden. Brann- og lydklassifisert. Balkongdør med isolerglass fra 2020.

Sammendrag av boligens tilstand:

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er målt til ca. 0,9 m. Dagens krav er 1 m.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 40 A hovedsikring.

Våtrom > 3. etasje > Bad/WC > Overflater Gulv: Det er avvik: Stedvis fall mot sluk på under 1:100. Noe vann blir liggende i dusjonen etter bruk av dusj.

Våtrom > 3. etasje > Bad/WC > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks.

spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er avvik: Kjøkkenet mangler mekanisk ventilering ut til friluft.

Det er ingen bygningsdeler registrert med TG3, store eller alvorlige avvik iht. tilstandsrapporten.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Badet ble opprinnelig renoveret av borettslaget i 2013, ifølge tidligere dokumentasjon. Alle papirene for 2013 badet oppussing oppbevares av borettslaget. I 2023 gjennomførte nåværende eier en oppgradering med nye overflater og innredning, hvor både profesjonelt arbeid og egeninnsats ble utført. Arbeidet er dokumentert med fakturaer. Rørlegger - Lars AS - utført tilkobling av vann kobling på badet. Arbeid utført av Rørlegger - Lars AS

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

Svar: Ja, kun av faglært. Opplegg av downlights, dimmer og stikkontakter i alle rom bortsett fra bad. Montering av 2stk sikringer. Opplegg til stikk og skiftet gamle downlights på bad. tilkobling av speilbelysning. og utskifting av termostat til varmekabler. Kunde har levert utstyr selv. 2013 - 2019 Utbedring av ventilasjonskanalene - Alle papirer for denne jobben tas være på av borettslaget. Arbeid utført av Tandbergs Elektriske AS.

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

Svar: Ja. Visuell kontroll av el-anlegget etter arbeid i 2023.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Balkongene ble overflatebehandlet i perioden 2017-2018. I 2024 påbegynte nåværende eier installasjon av trelister på balkongen, med beising utført i 2025. Arbeid utført av I regi av borettslaget.

Innhold

Leiligheten har en god og effektiv planløsning som består av:

Entré med praktisk bod/walk-in garderobe med plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko.

Baderom:

Delikat flislagt bad med gulvvarme og downlights. Badet er oppusset med nye flater og innredning i 2023. Badet er utstyrt med 80 cm servant, veggengt speil med integrert belysning, dusjhjørne med innfellbare glassvegger, veggengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Badet ble renoveret i regi av borettslaget i 2013.

Separat kjøkken:

Praktisk separat kjøkken med moderne innredning fra 2023. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass og er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjon platetopp med integrert ventilator, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/fryseskap.

Stue:

Lys åpen stue med store vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp. Stuen har god plass til spisebord og sofagruppe med tilhørende tv-/mediamøbel.

To soverom:

Soverom 1: Stort og lyst soverom med speil skyvedørsgarderobe og god plass til dobbeltseng.

Soverom 2: Soverom av god størrelse med skyvedørsgarderobe og plass til seng. Kan også brukes som kontor.

Balkong:

Solrik vestvendt balkong på 8 m² med plass til utemøbler og grill (det er tillatt med gass- og elektrisk grill).

Standard

Boligen er bygget i 1957. Omfattende oppussing er utført i 2023/2024 med nye overflater i alle rom. Nytt kjøkken i 2023. Badet er renovert i 2013 i borettslagets regi, og pusset opp i 2023 med nye overflater og innredninger. Laminat og fliser på gulv. Malte flater, spilevegger og fliser på vegger. Peisovn. Balkong.

Innbo og løsøre

Medfølger ved salg:

TV-benk i stue. Garderobeskap på soverom 1 og 2. Panelovner som er tilstede på visningen. Alle taklamper.

Medfølger ikke ved salg:

Alle speil både gangen og stue ikke følge med. Bilder på soverom 2 og i stue følger ikke med.

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

Hvitevarer på kjøkken medfølger ved salg.

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

Bredbånd og kabel-tv inkl. i de mnd. felleskostnadene.

Parkering

Borettslaget har parkerings- og garasjeplasser til utleie etter. Det er venteliste for tildeling. Utleie administreres av borettslaget. For mer informasjon ta kontakt med styret på mail: styret@bergkrystallen.no. Styret har inngått avtale med Ohmia Charging for etablering av infrastruktur for lading på P-plasser, på de store p-plassene ved Bergkrystallen 13 25 og Feltspatveien 46 56.

Pris for leie av parkeringsplass er kr. 220,- per mnd. Garasjeplass kr. 400 per mnd.

Forsikringsselskap

Protector Forsikring

Polisenummer

2316256

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad og panelovner i stue, kjøkken, soverom 1 og 2. Samt vedfyring i stue.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 150 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter betjenes gjennom de mnd. felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 269 798

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 5 079 193

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 Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.861,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 4.564,- inkl. kommunale avgifter, vaktmester, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, nedbetaling andel fellesgjeld.

Akonto varmtvann 247,-

HMS 50,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 861

Andel Fellesgjeld

Kr 354 000

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

01.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bergkrystallen Borettslag

Organisasjonsnummer

950201746

Andelsnummer

294

Om borettslaget

Bergkrystallen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950201746, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 159 og 115. Første innflytting skjedde i 1953.

Større vedlikehold og rehabilitering utført i borettslaget:

2023: Lagt inn fiberkabel med gigabit hastighet i alle husstander.

2022: Nytt brannvarslingssystem.

2021-2023: Klargjøring for innkobling av fiber.

2020-2021: Utskifting av vinduer og balkongdører.

2019: Individuell avregning av varmtvann.

2018-2021: Ventilasjon på badrom.

2017-2018: Omteking av tak med stålplater og vask av tak med betongtakstein.

2017-2018: Rehabilitering av piper.

2017-2018: Vask og utbedring av fasader.

2017-2018: Vask av tak med betongtakstein. Omteking av tak med stålplater.

2017: Oppstart av arbeid med rehabilitering av piper, tak, balkonger og fasade.

2013-2016: Våtromsrehabilitering og alle rør skiftet. Etablert felles varmtvann.

2013-2014: Etablert søppelbrønner.

2013-2016: Alle rør skiftet. Etablert felles varmtvann.

For mer utfyllende opplysninger om boligselskapets rehabilitering og vedlikehold henvises det til boligselskapets årsberetning.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånetype: Handelsbanken, Annuitetslån

Saldo: Kr. 9.611.471,-

Løpetid: 9 år 4 md

Rentesats: 5,55%, flytende rente

Andel av saldo: Kr. 21.336,-

Kapitalkostnader: Kr. 245,-

Lånetype: Handelsbanken, Annuitetslån

Saldo: Kr. 148.205.144,-
Løpetid: 38 år
Rentesats: 5,55%, flytende rente
Andel av saldo: Kr. 329.015,-
Kapitalkostnader: Kr. 1.734,-

Lånetype: Husbanken, Annuitetslån
Saldo: Kr. 5.823.952,-
Løpetid: 6 år 1 md
Rentesats: 4,64%, flytende rente
Andel av saldo: Kr. 12.957,-
Kapitalkostnader: Kr. 208,-

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Regnskap/budsjett

Andelen er en del av Bergkrystallen borettslag (org.nr. 950201746), bestående av totalt 481 andeler. Borettslaget hadde et årsresultat i 2023 på kr -1.197.000,-. De disponible midlene var per 31.12.2023 kr 2.566.452,- og viser borettslagets likviditet.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser. Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med

omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for andelseierne kan bli endret som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt av borettslagets styre og/eller årsmøte. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Årsmøter avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

Styregodkjennelse

Styregodkjennelse med 20-dagers frist. Kjøper må godkjennes av borettslaget. Dersom styret i borettslaget ikke godkjenner kjøper som ny eier, må boligen videreselges for kjøpers regning og risiko.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, husordensregler, siste årsregnskap og budsjett m.m. er tilgjengelig på eiendommens annonse på våre hjemmesider. Det oppfordres til å sette seg inn i disse før budgivning.

Dyrehold

Det er tillatt å holde hund iht. borettslagets husordensregler. For hundeholdet gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av hunden er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde hund. Hunden skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av hunden må straks fjerne ekskrementer som hunden måtte etterlate på eiendommen.
3. Eier av hunden er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som hunden måtte påføre person eller eiendom.
4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et hundeholdet sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve hunden fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling

med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 159, bruksnummer 115 i Oslo kommune. Andelsnr. 294 i Bergkrystallen Borettslag med orgnr. 950201746

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/159/115:

09.11.1953 - Dokumentnr: 14925 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

02.08.1958 - Dokumentnr: 8660 - Bestemmelse om bebyggelse
ang. utsalgskiosk

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

30.11.1962 - Dokumentnr: 15388 - Bestemmelse om bebyggelse
ang. frysebokshus

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

12.03.1964 - Dokumentnr: 3332 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

02.12.1986 - Dokumentnr: 78659 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Med flere bestemmelser

28.05.2001 - Dokumentnr: 28920 - Leieavtale

Leietid: 10 år

Fra dato: 01/02-2001
Leie: NOK 12 000 pr. år
Rettighetshaver: Riks Rent AS
Org.nr: 982 941 954

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2003/42128-1/105

18.09.1952 - Dokumentnr: 11169 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:159 Bnr:1

15.11.1956 - Dokumentnr: 918225 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.159 bnr 148

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for våningshus. Dato: 10.04.1957.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.04.1957.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg i henhold til opplysninger fra Plan- og bygg sine sider.

Pågående plansaker:

Langbølgen 22 m.fl. - Rehabilitering og utvidelse av Lambertseter skole. Saksnummer: 202107988

Nye Bergkrystallen Torg:

Det er søkt om rammetillatelse for oppføring av to boligbygg (Nye Bergkrystallen Torg) på eiendommen rundt Bergkrystallen T-banestasjon. Det er vedtatte en reguleringsplanen som innebærer å rive eksisterende kiosk for å legge til rette for bygging av cirka 70 boliger, 4-avdelings barnehage, næring, offentlig gangvei samt et nytt lokalt torg ved T-banestasjonen. Planen vil på sikt medføre en vesentlig, positiv endring av et område som i dag består av åpne og lite definerte arealer med bebyggelse i én etasje.

Ser mer på Oslo kommune sine sider:

<https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/bergkrystallen-torg/#gref>

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/ adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Adgang til utleie

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

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, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 150 000 (Prisantydning)

354 000 (Andel av fellesgjeld)

5 504 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 513 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 521 462 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 524 262 (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 9 562

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 deknings salg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Scott Fredrik Bergman
Eiendomsmegler
scott.bergman@aktiv.no
Tlf: 980 03 338

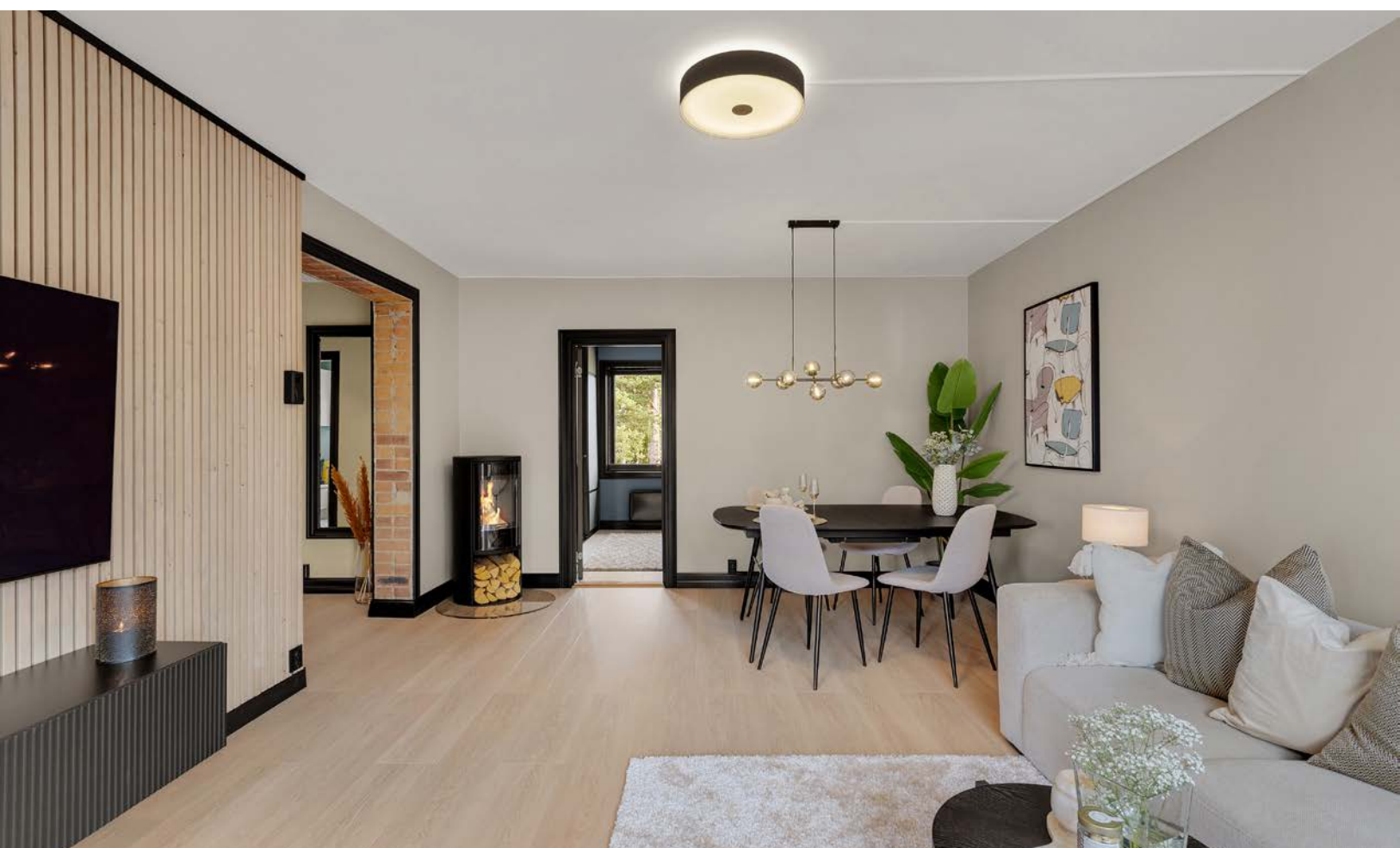
Anders Wold
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
anders.wold@aktiv.no
Tlf: 480 96 939

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17
0558 OSLO

Salgsoppgavedato

31.03.2025





























Vedlegg


Tilstandsrapport

 Andelsleilighet

 Bergkrystallen 29, 1155 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 159, bnr. 115

 Andelsnummer 294

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 26.03.2025

Rapportdato: 28.03.2025

Oppdragsnr.: 11256-1915

Referansenummer: UR1528

Autorisert foretak: BNAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Csisar

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.

Rapportansvarlig

Geir Csisar

geir@bnanalyse.no

924 04 059



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Boligen er bygget i 1957. Omfattende oppussing er utført i 2023/2024 med nye overflater i alle rom. Nytt kjøkken i 2023. Badet er renoverert i 2013 i borettslagets regi, og pusset opp i 2023 med nye overflater og innredninger.

Andelsleilighet - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bærende konstruksjoner i mur/betong.
Fasader med teglstein, malte flater og malt/beiset panel.
Saltak tekket med takstein.
Vinduer med 3-lags isolerglass og trekarmen. Nye i 2020.
Finérr entrédør. Malt på innsiden. Brann- og lydklassifisert.
Balkongdør med isolerglass.
Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 8 m². Tredekke.
Loftsbod på ca. 6,5 m². Skråtak, større gulvareal.
Kjellerbod på ca. 4 m²
Kjellerbod på ca. 3,1 m²

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Laminat og fliser på gulv. Malte flater, spilevegger og fliser på vegger.
Malte himlinger.
Overflater er pusset opp i 2024.
Etasjeskillere i betong. Etasjeskillere i betong.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Peisovn i stue.
Pusset og malt pipe.
Malte fyllingsdører.
Dør med glassfelt til bod/garderobe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/WC:
Badet er renoverert i 2013 i regi av borettslaget iflg. tidligere prospekt.
Dagens eier har pusset opp badet i 2023 med nye overflater og innredninger. Byggeforskrifter fra 2010 er lagt til grunn for vurdering av badet. Dokumentasjon over utførelse foreligger i form av fakturaer for oppussing i 2023.
Fliser på vegger. Malt himling.
Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk.
Nivåforskjell på ca. 5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.
Plastsluk. Synlig membran under klemring.
Vegghengt toalett. 80 cm servant med skuffer. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig grunnet murte vegger. Fuktsøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på overflater. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Separat kjøkken.
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum i kompositt.
Integrerte hvitevarer med 80 cm induksjon platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kombiskap (kjøl/frys) og oppvaskmaskin.
Avtrekksvifte/ventilator med omluft (kullfilter). Viften er integrert i platetoppen.
Nytt kjøkken i 2023.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør system med samlestock og stoppekraner i skap på badet. Nytt i 2013.
Automatisk vannstopp-system på kjøkkenet.
Avløpsrør i boligen er fornyet ifbm. oppussing i 2013 og 2023. Øvrig avløpsrør av ukjent alder og type.
Naturlig ventilasjon. Tilluft til boligen via veggventiler/vindusventiler. Felles varmtvann.
Oppvarming med ved og elektrisitet.
Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 40 A hovedsikring.
Røykvarslere/brannvarslere. Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Støpt såle antatt fundamentert på fast grunn. Grunnmur i betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

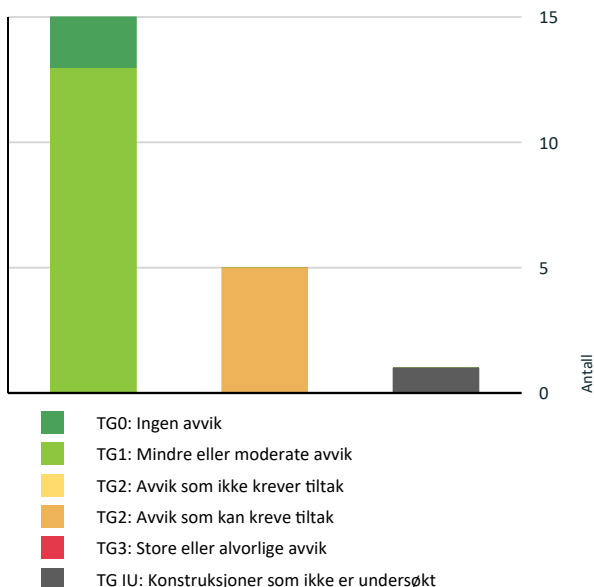
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til ca. 0,9 m. Dagens krav er 1 m.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 40 A hovedsikring.

! Våtrom > 3. etasje > Bad/WC > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis fall mot sluk på under 1:100.

Noe vann blir liggende i dusjonen etter bruk av dusj.

! Våtrom > 3. etasje > Bad/WC > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Det er avvik:

Kjøkkenet mangler mekanisk ventilering ut til friluft.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighets/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3. etasje > Bad/WC > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1957

Kommentar
Iflg. EDR

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass og trekarmer. Nye i 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Dører

Finérrt entrédør. Malt på innsiden. Brann- og lydklassifisert.
Balkongdør med isolerglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 8 m². Tredekke.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til ca. 0,9 m. Dagens krav er 1 m.

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 1 Overflater

Laminat og fliser på gulv. Malte flater, spilevegger og fliser på vegger. Malte himlinger.
Overflater er pusset opp i 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong. Etasjeskillere i betong.

Ved tilfeldige stikkprøver i stue og kjøkken ble det målt helningsavvik på under 10 mm. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn i stue.
Pusset og malt pipe.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

📌 TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører.
Dør med glassfelt til bod/garderobe.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Badet er renvert i 2013 i regi av borettslaget iflg. tidligere prospekt. Dagens eier har pusset opp badet i 2023 med nye overflater og innredninger. Byggeforskrifter fra 2010 er lagt til grunn for vurdering av badet. Dokumentasjon over utførelse foreligger i form av fakturaer for oppussing i 2023.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD/WC

📌 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Malt himling.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD/WC

📌 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis fall mot sluk på under 1:100.
Noe vann blir liggende i dusjsonen etter bruk av dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

3. ETASJE > BAD/WC

📌 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig membran under klemring.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD/WC

📌 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett. 80 cm servant med skuffer. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

3. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig grunnet murte vegger. Fuktsøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på overflater. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Separat kjøkken.

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum i kompositt.

Integrerte hvitevarer med 80 cm induksjon platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kombiskap (kjøl/frys) og oppvaskmaskin.

Nytt kjøkken i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekksvifte/ventilator med omluft (kullfilter). Viften er integrert i platetoppen.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet mangler mekanisk ventilering ut til friluft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Iflg. dagens regler bør kjøkken ventileres med mekanisk avtrekk ut til friluft. Enten via ventilator med utkast til friluft, eller med mekanisk boligventilasjon fra kjøkkenet. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør system med samlestokk og stoppekraner i skap på badet. Nytt i 2013.

Tilstandsrapport

Automatisk vannstopp-system på kjøkkenet.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen er fornyet ifbm. oppussing i 2013 og 2023. Øvrig avløpsrør av ukjent alder og type. Forhold ang. stakemuligheter og lufting er ikke kjent for takstmannen. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på boligens avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Tilluft til boligen via veggventiler/vindusventiler.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 40 A hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

El-anlegg fra før siste eierskifte. Oppgraderinger er utført ifbm. oppussing i 2023/2024.

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

Ja Gjelder arbeider utført etter siste eierskifte.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Diverse oppgraderinger i 20203/2024.

Samsvarserklæring over baderomsarbeider i 2013 er ikke fremlagt.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Gjennomgang av sertifisert fagperson anbefales da det ikke er fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon over deler av anlegget.

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 bygnings sakkyndig 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.

Røykvarslere/brannvarslere. Brannslukningsapparat.

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

Nei

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

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere 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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		7		7	
3. etasje	67			67	8
Kjeller		7		7	
SUM	67	14			8
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
3. etasje	Entré, Bod, Bad/WC, 2 soverom, Kjøkken, Stue		
Kjeller		2 boder	

Kommentar

Takhøyde i stue ca. 2,5 m

Loftsbod på ca. 6,5 m². Skråtak, større gulvareal.

Kjellerbod på ca. 4 m²

Kjellerbod på ca. 3,1 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Kommentar: Hele leiligheten er pusset opp i 2023/2024. Faktura foreligger over deler av arbeidene. Deler av arbeidene er utført som egeninnsats.

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)
Andelseilighet	66	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2025	Geir Csisar	Takstingeniør
	Roy Kasirye Were	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	115		0	62448.3 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Bergkrystallen 29

Hjemmelshaver

Bergkrystallen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301 / BERGKRISTALLEN BORETTSLAG	950201746	H0301	OBOS Eiendomsforvaltning, tlf. 22865500	Roy Kasirye Were

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

294

Kommentar

Opplysninger om fellesgjeld / formue er ikke innhentet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms andelsleilighet beliggende på Lambertseter i Oslo kommune.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 62.448,3 m². Hele leiligheten er pusset opp i 2023/2024. Nytt kjøkken i 2023. Bad fra 2013, pusset opp med nye overflater og innredninger i 2023. Tomten er noe kupert og er opparbeidet med plen og beplantning. Asfalterte internveier og biloppstillingsplasser.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av lavblokkbebyggelse.

Denne boligen ligger i 3. etasje i en boligblokk over 3 etasjer pluss kjeller og loft.

Standard

Boligen er bygget i 1957. Omfattende oppussing er utført i 2023/2024 med nye overflater i alle rom. Nytt kjøkken i 2023. Badet er renoveret i 2013 i borettslagets regi, og pusset opp i 2023 med nye overflater og innredninger.

Laminat og fliser på gulv. Malte flater, spilevegger og fliser på vegger. Peisovn. Balkong.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Eier av leiligheten må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Eier		Ga opplysninger under befaringen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.03.2025	

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 befaringstidspunktet. 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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 godkjenning 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/personvernerklæring/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/UR1528>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250016	
Selger 1 navn	
Roy Kasirye Were	
Gateadresse	
Bergkrystallen 29	
Poststed	Postnr
OSLO	1155
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1008250016

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

Initialer selger: RKW

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Badet ble opprinnelig renovert av borettslaget i 2013, ifølge tidligere dokumentasjon. Alle papirene for 2013 badet oppussing oppbevares av borettslaget. I 2023 gjennomførte nåværende eier en oppgradering med nye overflater og innredning, hvor både profesjonelt arbeid og egeninnsats ble utført. Arbeidet er dokumentert med fakturaer Rørlegger – Lars AS – utført tilkobling av vann kobling på badet.
Arbeid utført av	Rørlegger – Lars AS

Filer

[rørlegger-lars as.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Opplegg av downlights, dimmer og stikkontakter i alle rom bortsett fra bad. Montering av 2stk sikringer. Opplegg til stikk og skiftet gamle downlights på bad. tilkobling av speilbelysning. og utskifting av termostat til varmekabler. Kunde har levert utstyr selv. 2013 - 2019 Utbedring av ventilasjonskanalene - Alle papirer for denne jobben tas være på av borettslaget.
Arbeid utført av	Tandbergs Elektriske AS

Filer

[Samsvarserklæring Bergkrystallen 29 27.03.25.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Filer

[Dokumentasjon av det elektriske anlegget bergkrystallen 29.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Ja i regi av borettslag, jeg er en elbil-eier og disponerer en privat parkeringsplass med installert ladeanlegg, betale for det per måned. Potensielle kjøpere må være klar over at det for tiden er en venteliste for tildeling av denne parkeringsplassen via påmelding i borettslaget. Ny eier må derfor melde sin interesse og plasseres på ventelisten.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Balkongene ble overflatebehandlet i perioden 2017-2018. I 2024 påbegynte nåværende eier installasjon av trelister på balkongen, med beising utført i 2025

Arbeid utført av

I regi av borettslaget

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1008250016

Tilleggskommentar

Borettslaget har gjennomført følgende større vedlikehold og rehabiliteringer: 2023: Installert fiberkabel med gigabit-hastighet til alle husstander. 2022: Installert nytt brannvarslingssystem. 2021-2023: Klargjort infrastruktur for fiberoptisk bredbånd. 2020-2021: Utskifting av vinduer og balkongdører. 2019: Innført individuell måling og avregning av varmtvann. 2018-2021: Oppgradert ventilasjon på badetrom 2017-2018: Omtekkning av tak med stålplater. Rehabilitering av piper. Vask og utbedring av fasader. Overflatebehandling av balkonger. Vask av tak med betongtakstein. 2017-2021: Oppgradering av utomhus. 2015: Rehabilitering av tak på Kiwibyget. 2013-2014: Etablering av søppelbrønner. 2013-2015: Drenering langs alle langblokker. 2013-2016: Våtomsrehabilitering. 2013-2019: Utbedring av ventilasjonskanaler. 2012: Montering av nye lamper i oppgangene. Skifting av overlys/takluser i punktblokkene. 2011: Oppgradering av calling-anlegg. Oppgradering av dørpumper og låssystem. 2010-2012: Utbedring av verandatak.

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 forsikringsselskapets sikt 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 forsikringsselskapet 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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikret næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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 oppgjør oppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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 overtakelse. Ved oppgjør oppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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: 1008250016

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roy Kasirye Were	115e2c5262e59e5c24755fa d6713b4a3b490faa0	27.03.2025 22:12:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008250016

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

Nabolagsprofil

Bergkrystallen 29 - Nabolaget Bergkrystallen - vurdert av 188 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bergkrystallen Linje 1, 4	4 min	0.3 km
Bergkrystallen T Linje 4B, 4N	4 min	0.3 km
Kastellet Linje 13, 19	6 min	2.5 km
Nordstrand stasjon Linje L2	9 min	3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min	8.2 km

Skoler

Lambertseter skole (1-10 kl.) 665 elever, 39 klasser	8 min	0.6 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 548 elever, 36 klasser	20 min	1.4 km
Rustad skole (1-7 kl.) 482 elever, 26 klasser	23 min	1.6 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 698 elever, 28 klasser	24 min	1.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	21 min	1.6 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	7 min	4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

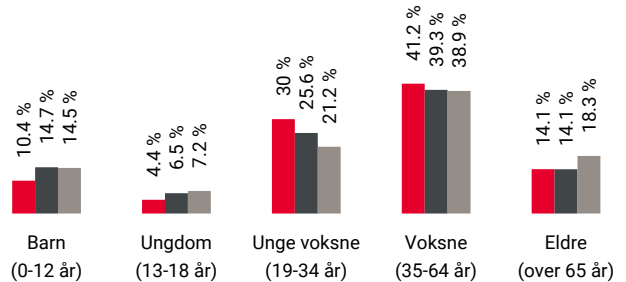
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bergkrystallen	2 356	1 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mellombølgen barnehage (1-5 år) 216 barn	6 min	0.4 km
Steinspranget barnehage (1-5 år) 83 barn	7 min	0.5 km
Læingverkstedet Langbølgen (1-5 år) 70 barn	10 min	0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Mellombølgen	5 min
Kiwi Lambertseter	5 min



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



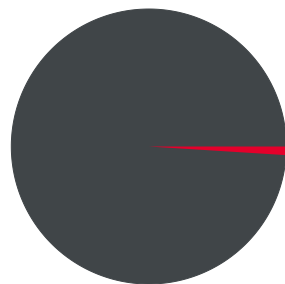
Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100

Sport

	Lambertseter idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	8 min	0.6 km
	Mikrobølgen ballplass Ballspill	9 min	0.7 km
	SATS Lambertseter	13 min	
	EVO Lambertseter Senter	18 min	

Boligmasse



1% rekkehus
99% blokk

«Det som er så fint med Bergkrystallen/Feltspatveien er at de fleste kjenner hverandre. Og at det er et rolig og trygt nabolag både for barnefamilier, ungdommer og eldre.»

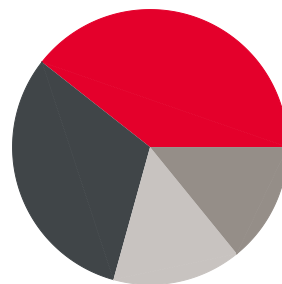
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Lambertseter Senter	13 min
	Boots apotek Lambertseter	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



39% i barnehagealder
31% 6-12 år
14% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

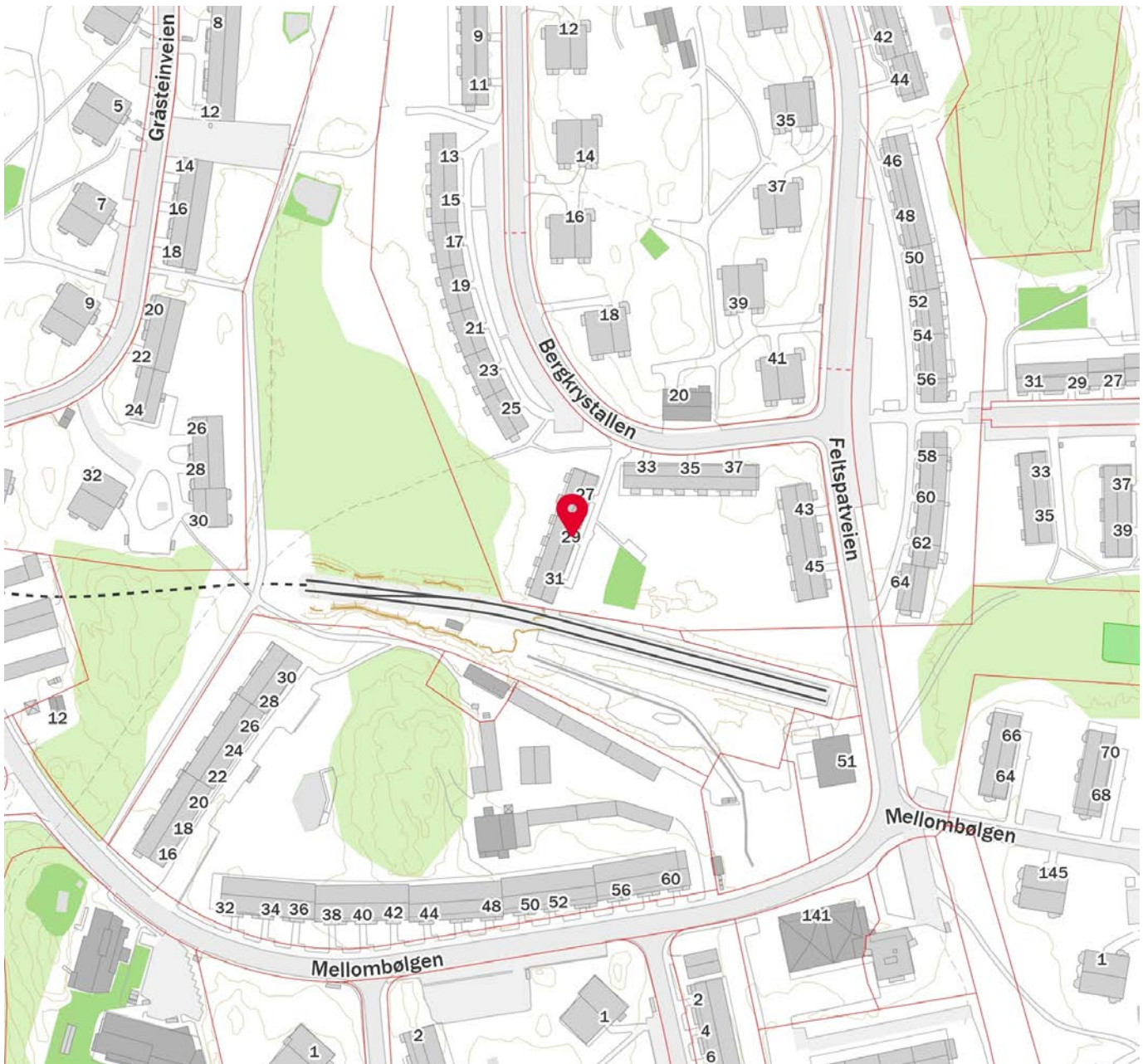
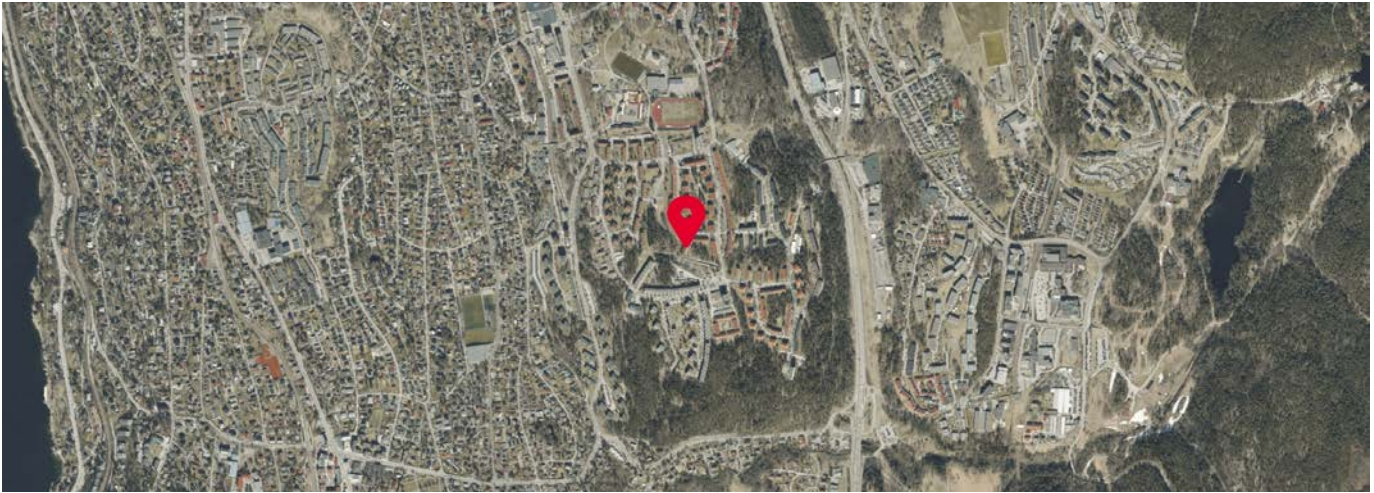


0% 59%

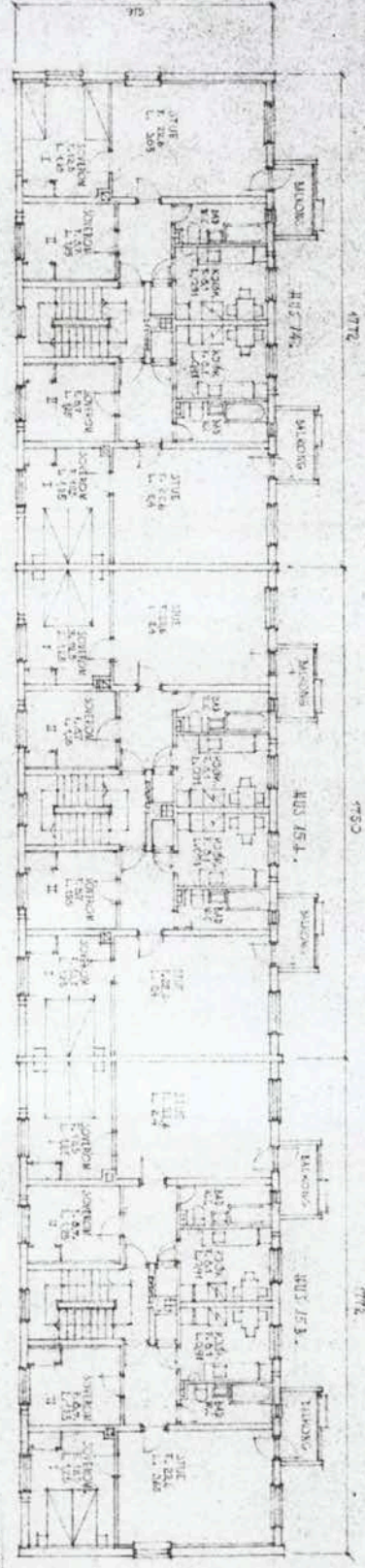
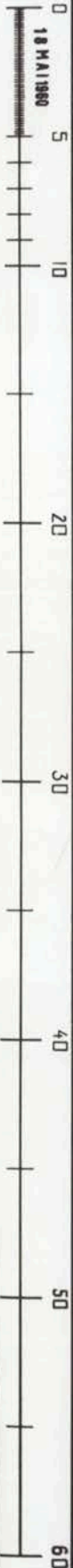
Bergkrystallen
 Oslo og omegn
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



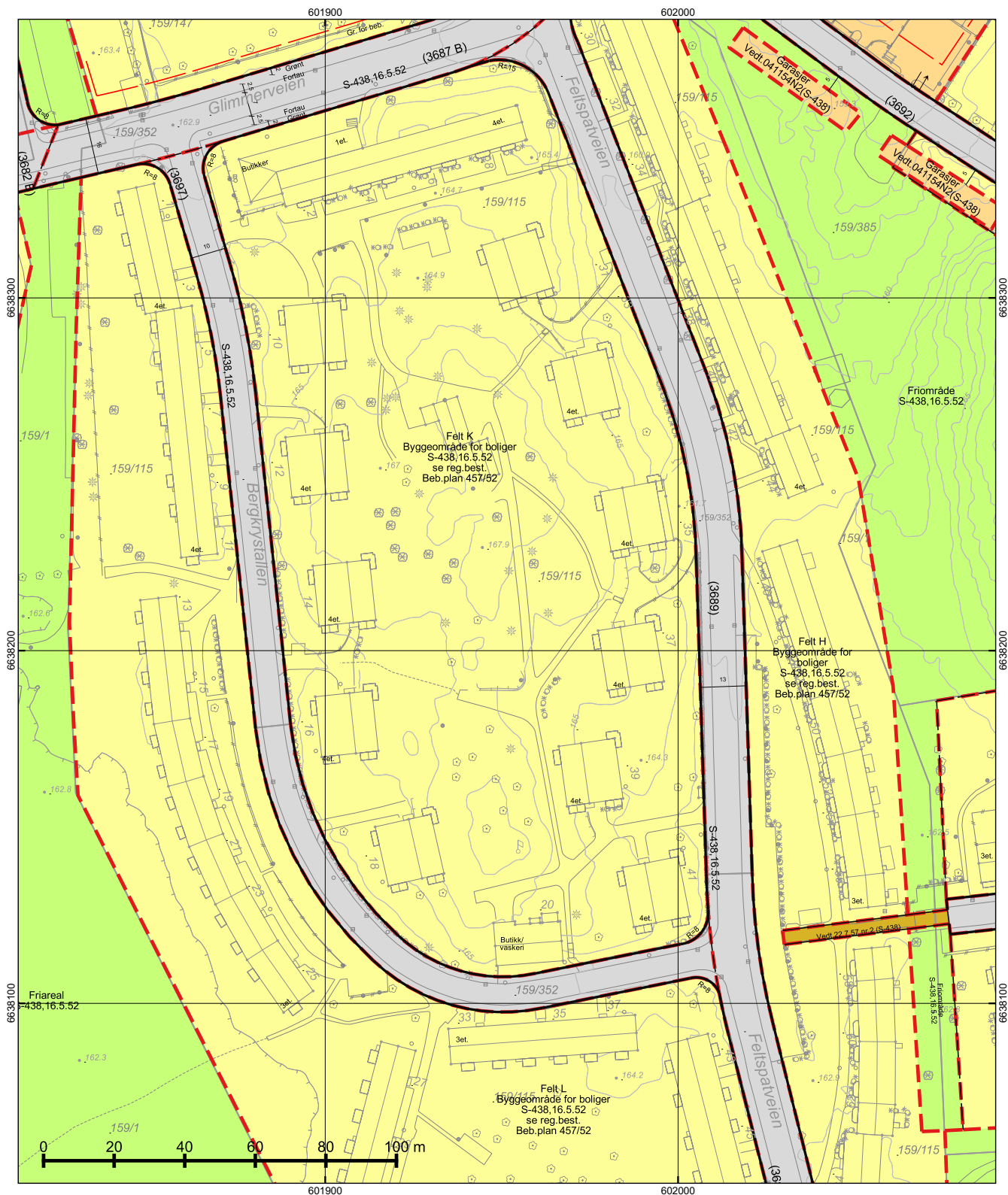
18-10-52

224
BERG KRISTALLEN
TYPE 7b 3. ET. PLAN, MÅ 1:400
DUE 14.12.4. 153.
Signat: *Stenroos*
Tekn: *Vaara*

APPROBERT
OULU INSURANCE CO. LTD.
21.07.1952

DB05:79-477

3546



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 24.03.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

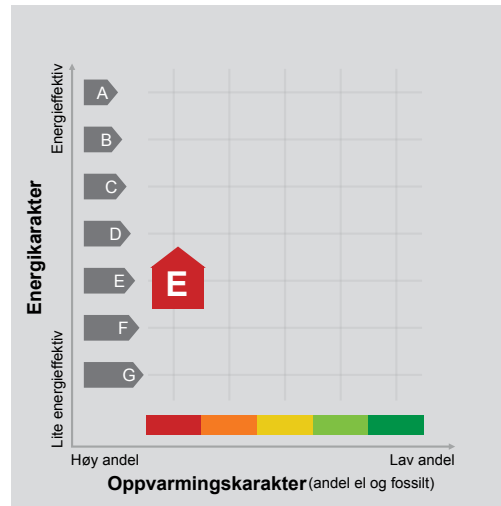
Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 140098/ 86508264	Deres ref.: 44474/ SCBE@MSAKTV
Adresse: BERGKRYPSTALLEN 29	Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/115	

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

Se tegnforklaring på eget ark

Adresse	Bergkrystallen 29
Postnummer	1155
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	115
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80384254
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-96884
Dato	25.03.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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/avgrenskingskabel 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 dekkes 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 kostnads godtgjørelse, 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



Rett skal være rett. For alle.

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.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Bergkrystallen 29
1155 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Scott Fredrik BergmanTelefon: 980 03 338
E-post: scott.bergman@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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre