

A modern living and dining room interior. The living area features a grey sectional sofa with a plaid blanket, a low coffee table with a lit candle, and a large window overlooking a balcony. The dining area has a white table and black chairs. A tall black shelving unit holds various decorative items. A framed abstract painting is on the wall.

aktiv.

Bergensveien 68, 0963 OSLO

**Attraktiv 3-roms selveier | Peisovn
| Mulighet for garasje | Innglasset
balkong | Markanært!**



Eiendomsmeglerfullmektig

Eline Wiggen

Mobil 976 02 154

E-post eline.wiggen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lørenskog

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 17 183,-
Omkostn.: Kr 106 770,-
Total ink omk.: Kr 4 323 953,-
Felleskostn.: Kr 4 656,-
Selger: Andreas Petterson

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 71/88 kvm
Tomtstr.: 11335 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 94, bnr. 88
Snr. 19
Oppdragsnr.: 1100250005

Velkommen til Bergensveien 68!

Her har du en selveier 3-roms med trivelig beliggenhet øverst på Grorud. Grensa til Lillomarka deler eiendomsgrense med sameiet, og det er flere badevann og turløyper i umiddelbar nærhet.

Merk deg følgende om leiligheten:

- God planløsning
- 2 gode soverom
- Romslig stue med gode lysforhold
- Innglasset vestvendt balkong på hele 9 kvm
- Kjøkken med mye skap- og benkplass
- Lillomarka i umiddelbar nærhet
- Kort vei til Grorud senter med buss og t-bane
- Mulighet for kjøp av garasje



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	60
Energiattest	66
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 m²

BRA - e: 8 m²

BRA - b: 9 m²

BRA totalt: 88 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 8 m² 2 boder.

2. etasje

BRA-i: 71 m² Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod.

BRA-b: 9 m² Innglasset balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det opplyses om at det skal tilføres en tredje bod til leiligheten på ca 2 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

11335 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt.

Beliggenhet

Bergensveien 68 har en sentral beliggenhet på Øvre Grorud med alt du trenger i hverdagen i umiddelbar nærhet, som blant annet Grorud Senter, drosjeholdeplass og marka med flotte turmuligheter sommer som vinter. Her har du nærhet til skoler, barnehager, god offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Områdene rundt byr på veldig flotte tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter ved bl.a. Steinbruvannet, idylliske Vesletjern, Alunsjøen og Breisjøen.

I Lillomarka er det uendelig med merkede og umerkede turstier sommer som vinter samt mange fine badevann. Blir du lei av Lillomarka så er det bare å ta turen videre til Nordmarka, Bærumsmarka, Krokskogen og Vestmarka . Et hav av turmuligheter! Det finnes også nydelige utsiktspunkter som f.eks. Røverkollen, Årvollåsen (Glassberget), Linderkollen, Revlikollen og Grefsenkollen kun få km unna. Dette er et meget godt utgangspunkt for nærturer og langturer med marka rett utenfor døra. Om du vil trene på ski, selv med lite snø, så ligger Lillomarka Arena kunstsnebane i gangavstand. Like ved finner man i tillegg Greibanen, Apalløkka idrettshall med basketball, håndball, innebandy og andre aktiviteter. Groruddalen er kjent for sine flotte idrettsanlegg, og et godt tilbud innen fotball, ski, turn og tennis.

Alnaelva ligger kun ca. 500 meter fra til boligen. Her kan du gå, sykle eller gå på ski på hyggelig gangvei langs elva opp i Lillomarka, eller ta en spasertur hele veien langs elva og ned til Kværnerbyen via Brynseng og Svartdalsparken. Se <https://ut.no/turforslag/115571/tur-langs-alnaelva-i-groruddalen>

Området byr på et godt utvalg av servicetilbud. Nærområdet byr på flere forretninger og servicetilbud med bl.a. Ammerud dagligvare som ligger i umiddelbar nærhet og som er søndagsåpen, Rema 1000 og KIWI for å dekke det hverdagslige behovet. Grorud senter ligger i nærområdet. Her kan du gjøre dine daglige innkjøp, hvor det er et godt og variert utvalg med rundt 25 butikker, vinmonopol, apotek, og flere serveringssteder. Ved senteret finner du også et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med både T-bane, bussterminal med flybussekspressen samt drosjeholdeplass. T-banens linje 4 og 5 (Bergkrystallen via Storo / Ringen via Tøyen) tar deg til sentrum, med hyppige avganger med en reisetid på under en halvtime. Det er enkelt å komme seg fra Grorud til Oslo sentrum og Akershus. I tillegg er det også togstasjon på nedre Grorud.

Det er også kort vei til Stovner Senter, Kalbakken torg, Alnabru, Furuset eller Lørenskog med både Metro og Triaden kjøpesenter. Strømmen storsenter og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde med bil eller offentlig kommunikasjon.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er oppført i 1966 etter byggesøknad fra 1964. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i forskrift fra 1949.

Bygget er ført opp i betong. Flatt kompakttak tekket med papp. Utvendige fasader med plater og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold.

Se rapport for nevnte avvik for boligen. Mange bygningskonstruksjoner er avhengige av hverandre for stabilitet og funksjon. En skade eller et problem ett sted kan ha konsekvenser andre steder. For å unngå misforståelser eller å overse kritisk informasjon, er det nødvendig å lese hele rapporten.

Følgende bygningsdeler har fått TG2:

Utvendig- Vinduer

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Barnelåsen på vindu kan ved anledninger henge seg når man skal lukke vindu.

Innvendig- Overflater

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er stedvis noen hakk og riper i parkett.

Radon

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. For nærmere opplysninger kan vedlagt link si noe om det er større verdier i område der boligen ligger. <https://geo.ngu.no/kart/radon>.

Bad- Overflater gulv

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Bad- Sluk, membran og tettesjikt

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Bad- Sanitærutstyr og innredning

- Det er synlig noe svelling på enden av skapet mot dusjsonen.

Kjøkken- Avtrekk

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

Ventilasjon

- Ved høy luftfuktighet kan det oppstå dugg nederst på vinduer. Bare opplevd på soverom i vinter.

Varmtvannstank

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Følgende bygningsdeler som ikke er undersøkt:

Tilleggende konstruksjoner våtrom

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er gjort endring på inngang til kjøkken og etablert ekstra bod.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Totalrenovert bad i Oktober 2006. Dette er informasjon jeg har i fra tidligere eiere.

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

- Membran ble lagt i forbindelse med totalreovering. Hjelpesluk er lagt i dusj som renner til hovedsluk under toalett. Hva slags membran som er brukt vet jeg ikke.

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

- Barnelåsen på vindu kan ved anledninger henge seg når man skal lukke vindu. Ved høy luftfuktighet kan det oppstå dugg nederst på vinduer. Bare opplevd på soverom i vinter.

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

- Det var oppdaget farao maur i en oppgang i sameiet for 6 år siden. Aldri vært påvirket av dette og aldri hørt noe etter at dette ble håndtert av fagfolk.

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

- Vedlikehold/rørfornyng av soilrør i sameiet September/Oktober 2016.

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

- Skiftet ut hele det elektriske anlegget i leiligheten til moderne standard (2013).

Datert: 18.12.2025.

Innhold

2.Etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, 2 soverom, innvendig bod og innglasset balkong.

Boligen disponerer 3 kjellerboder.

I den ene boden er det kjøleskap og fryser.

Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører sameiets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte sameier. Dette medfører at sameiet i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for boden. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

Standard

ENTRÉ

Velkommen inn! En lys entré med mulighet for å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Mer oppbevaringsplass finnes i en tilliggende innbod med skyvedørsgarderobe.

STUE

Stuen er av god størrelse og kan enkelt innredes slik du skulle ønske med en hyggelig sofagruppe og tilhørende sofabord. Vindusflatene slipper inn godt med lys og skaper en lys og luftig atmosfære i stuen. Rommet er åpent og luftig med plass til TV-seksjon, og blir et naturlig og sosialt samlingspunkt i boligen. Leiligheten har parkett på gulv.

KJØKKEN

For mange er kjøkkenet det viktigste rommet i leiligheten. Her er kjøkkenet holdt i en praktisk separat løsning, noe som skaper en egen sone for matlagingen. Det er rikelig med oppbevaringsplass i både skuffer og skap. Benkeplaten er av stein/kompositt og kjøkkenet er innredet med kjøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp, innebygget micro og stekeovn (2024). Etablert vannstoppsystem i kjøkkenbenk og på gulv i områder med vannledninger. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

BAD

Badet er pent flislagt på gulv og vegger med varme i gulvet. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte i innvendig tak.

HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet er romslig og kan fint møbleres med både dobbeltseng og tilhørende nattbord. Det er rikelig med oppbevaringsplass i et romslig garderobeskap.

SOVEROM 2

Leilighetens andre soverom er også av god størrelse og passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor. Her kan du enkelt innrede med seng, pult eller annet møblement etter behov. Rommet har også godt med oppbevaringsmuligheter.

BALKONG

Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på 9 kvm. Her har du rikelig plass til både sittegruppe og beplantning.

Innbo og løsøre

Vaskemaskin og taklampe på hovedsoverom medfølger ikke.

Kjøleskap kan medfølge ved behov/ønskes av kjøper.

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Telenor er leverandør av tv- og bredbånd.

Parkering

Det følger P-plass på felles sameietomt etter avtale med sameiet.

Sameiet disponerer parkeringsplasser til leie. Det må sendes søknad til styre. Noen av parkeringsplassene har elbil lader.

Parkering i offentlig vei etter gjeldende bestemmelser.

- Det er mulighet for kjøp av garasje mot tillegg etter nærmere avtale, garasjeplass medfølger ikke i prisantydning.

Garasjeplassen selges til fastpris kr. 150.000,- Garasje er rundt 300,- ekstra i måneden.

Parkering og vask av motoriserte kjøretøy

Parkering og kjøring på eiendommen Parkering finner sted på egen parkeringsplass.

Gjesteparkeringsplasser kan kun brukes av gjester.

Se for øvrig mer informasjon om parkeringsbestemmelsene på informasjonsplakater.

Innkjøring til oppgangene skal unngås så sant det ikke er nødvendig (flytting, sykdom etc).

Vask av kjøretøy er ikke tillatt på sameiets eiendom.

Det er ikke mulig å leie ut parkeringsplass til andre beboere i sameiet. Oppsigelse av

p-plass meldes til styret v/parkeringsansvarlig. Se kontaktinformasjon på sameiets nettsider.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer

9414395

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre

Diverse

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk og peisovn.

Info strømforbruk

Strømforbruket til selger i 2024 og 2025:

2024 - 4451,19 KWH

2025 - 4447,32 KWH

Strømforbruket vil variere etter forbruk.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen og løper til og med 31.12.2026.

Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 200 000

Formuesverdi primær

Kr 1 141 003

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 564 011

Formuesverdi sekundær år

2024

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

82/4729

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgifter kr 4 656,- pr. mnd.

Fellesutgiftene inkluderer: Drift og vedlikehold, kommunale avgifter, kabel tv/bredbånd, felles strøm, trappevask, bygningsforsikring, forretningsfører/revisor/ styrehonorar, nedbetaling felles lån og vaktmestertjenester.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Det er tegnet avtale om Norgespris med bindende periode til 31. desember 2026.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 656

Andel Fellesgjeld

Kr 17 183

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

08.12.2025

Andel fellesformue

Kr 14 981

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Skogstad Boligsameie

Organisasjonsnummer

975504956

Om sameiet

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25. Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Sameie: Skogstad Boligsameie

Organisasjonsnummer: 975504956

Beskrivelse av sameiet:

Bergensveien 68 er en del av Skogstad Boligsameie, med totalt 73 seksjoner. Boligen ligger i Grorud, i Oslo kommune.

I årsberetning fra styreåret 2025 er følgende vedlikehold/arbeid omtalt:

- Vi har byttet forsikringsselskap for sameiet til Gjensidige og refinansiert sameiets lån ved å bytte fra DNB til OBOS Banken for å sikre lavere renter.
- To dugnader ble arrangert, hvor fellesarealer ble ryddet og feid . Gamle sykler og barnevogner som har stått ubrukt i flere år, ble fjernet. Murveggen mellom nummer 58 og 60 ble malt, og graffiti ble fjernet.
- Behovet for utskifting av internkabel strøm ble kartlagt, og det ble konkludert med at kapasiteten er tilstrekkelig, og ingen utskifting er nødvendig per dags dato.
- Vi er i gang med et bærekraftsprosjekt . Vi er i prosess med OBOS prosjekt om bærekraft og energikartlegging for å oppfylle nye energidirektiv. Vi har søkt og fått innvilget støtte av Enova til deler av dette.
- Redskapsrommet i det gamle vaskeriet er innredet, og oppslagstavler er hengt opp i alle oppganger. Rengjøring av nedløpsrør fra taket er utført.
- Behovet for godkjenning av lekeplassen og oppgradering av søppelhuset til bedre funksjonalitet er kartlagt, og disse tiltakene skal gjennomføres i 2025.
- Vi har utarbeidet kontrakt for utleie av ekstra lagerrom og innhentet alle kontrakter med eksterne leverandører digitalt. Styret har også opprettet en kredittkonto med kort på 25.000 kr fra Monter.
- I tillegg har styret jobbet med dag-til-dag drift som søppelhåndtering, låser, parkering, utleie og konflikthåndtering.Skogstad Boligsameie
- Sameiet består av 73 seksjoner.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS
- Forsikringsselskap If Skadeforsikring - polisenummer 558317.
- Dyrehold: Etter godkjenning fra styret. Dyrehold må ikke være til sjenanse for beboerne.
- Grilling er ikke tillatt på verandaene.
- Gjesteparkering i sameiet.
- Skogstua er tilgjengelig for utleie til sameiets beboere. Lokalet koster kr 300,- pr døgn (kl.11.00-11.00). Ved booking av Skogstua send en mail til skogstad@styrommet.no innen rimelig tid.
- Det er egne boder/rom for plassering av sykler og barnevogner. Disse rommene

finner du på følgende steder: i kjelleren under 62, 64, 68, fellesrom til venstre i 66, bod ved 72b.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenr.: 12131946269
Lånetype: Serielån
Rentesats: 7,90%
Restsaldo 1 000 000,00
Innfrielsesdato: 29.10.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
Administrasjonsavtale: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Dyrehold

Husdyr kan ikke holdes uten styrets godkjenning. Dyrehold må ikke være til sjenanse for beboerne

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 94, bruksnummer 88, seksjonsnummer 19 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/94/88/19:

01.06.1934 - Dokumentnr: 909810 - Skjønn

Bestemmelser om felles vannverk/ledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:88

Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1945 - Dokumentnr: 6561 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vannledning

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:88

Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1953 - Dokumentnr: 5089 - Skjønn

Overført fra gnr 94 bnr 90.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:88

Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1963 - Dokumentnr: 16640 - Erklæring/avtale

Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom

Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:88

Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1964 - Dokumentnr: 2073 - Erklæring/avtale

ANG. HOBBYROM

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:88

Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1964 - Dokumentnr: 2074 - Erklæring/avtale

ANG. HOBBYROM

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:88

Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1964 - Dokumentnr: 2075 - Erklæring/avtale

ANG. HOBBYROM

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:88

Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1984 - Dokumentnr: 46434 - Skjønn

Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:88

Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1964 - Dokumentnr: 919914 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR.94 BNR.89 OG 90.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:88

Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1985 - Dokumentnr: 35299 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 19

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 82/4729

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 73 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av garasje (rekke B), datert 15.05.1995.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk, datert 05.04.1974.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av garasje, datert 15.05.1995.

Det foreligger ferdigattest for innglasset balkong, datert. 28.05.2023

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver på boligen og (garasjen).

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.04.1974.

Vei, vann og avløp

iendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Offentlig vei til sameiets eiendom.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

Vei: Offentlig

Vann: Offentlig
Avløp: Offentlig

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner

Eiendommen er regulert til midlertidig byggeområde for bolig iht. reguleringsplan med ID S-2864 datert 14.05.1986.

Eiendommen er omfattet av følgende hensynssoner i kommuneplanen: H310_2 Steinsprang og H320_2 Elveflom. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Nærliggende området er regulert og avsatt til iht:

S-2308.

Reguleringsplan for friområde på Huken, gnr.94 bnr.7 m.fl., samt opphevelse av regulert del av Bergensveien fra Hukenveien og ca. 400 m nordover.

S-2864.

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

S-1969.

Endret reguleringsplan for Bergensveien (Vei1280) mellom Grorud (T-bane) og Haukenveien samt for Haugerudveien (Vei1281) og del av Doktor Kloumanns vei (vei3350)

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

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

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 200 000 (Prisantydning)

17 183 (Andel av fellesgjeld)

4 217 183 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

105 420 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

106 770 (Omkostninger totalt)

117 670 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 470 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 323 953 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 334 853 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 337 653 (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 106 770

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 500 Garantipremie/inneståelse
- 1 500 Kommunale opplysninger
- 27 500 Markedspakke
- 7 750 Oppgjørshonorar
- 5 500 Opplysninger fra forretningsfører
- 3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Visninger per stk.
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 122 506

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

Ansvarlig megler

Silje Hegre
Daglig leder / Eiendomsmegler
silje.hegre@aktiv.no
Tlf: 924 44 145

Ansvarlig megler bistås av

Eline Wiggen
Eiendomsmeglerfullmektig
eline.wiggen@aktiv.no
Tlf: 976 02 154

Silje Hegre
Daglig leder / Eiendomsmegler
silje.hegre@aktiv.no
Tlf: 924 44 145

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, organisasjonsnummer 926743023
Skårersletta 65, 1470 LØRENSKOG

Salgsoppgavedato

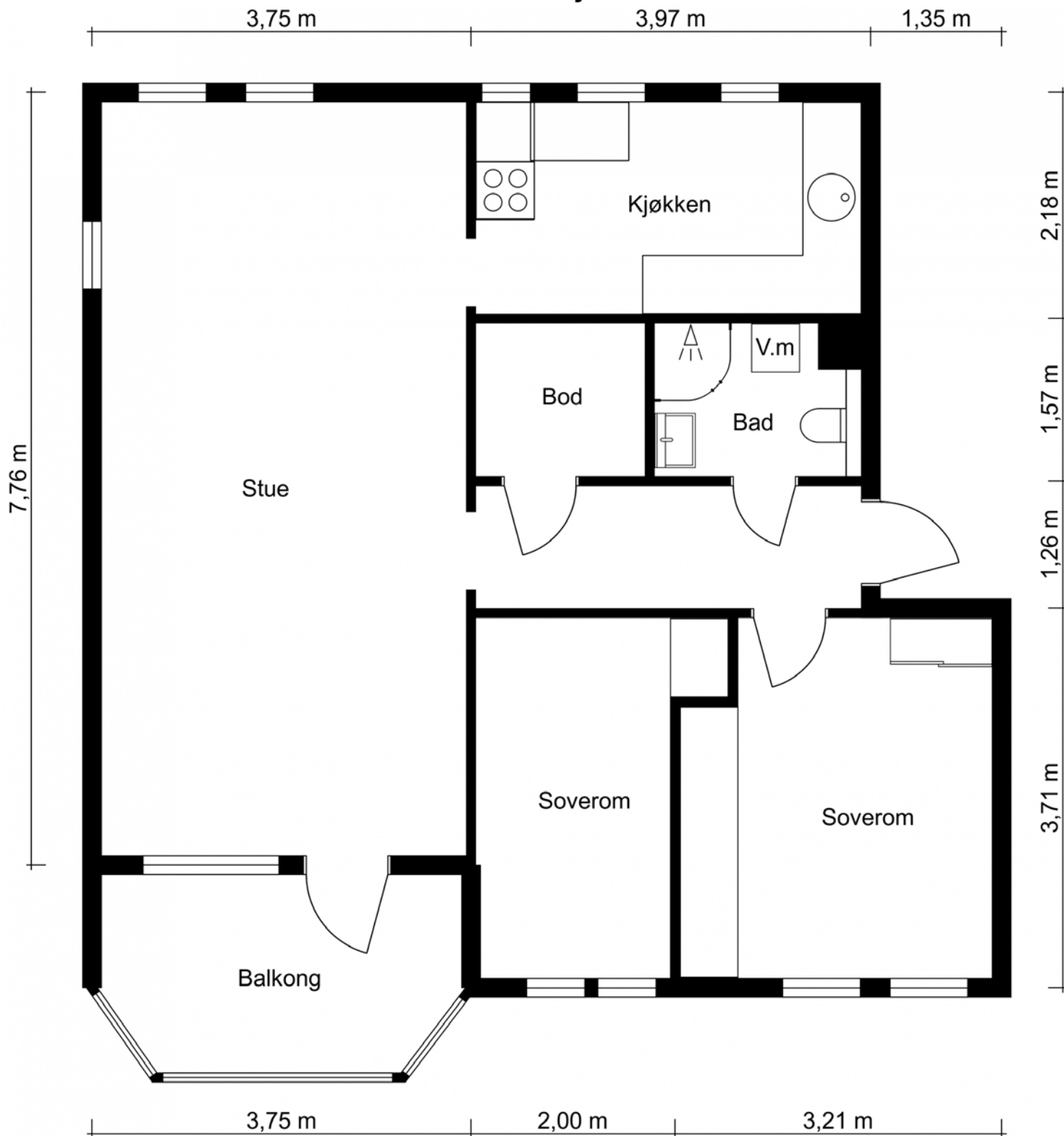
12.01.2026

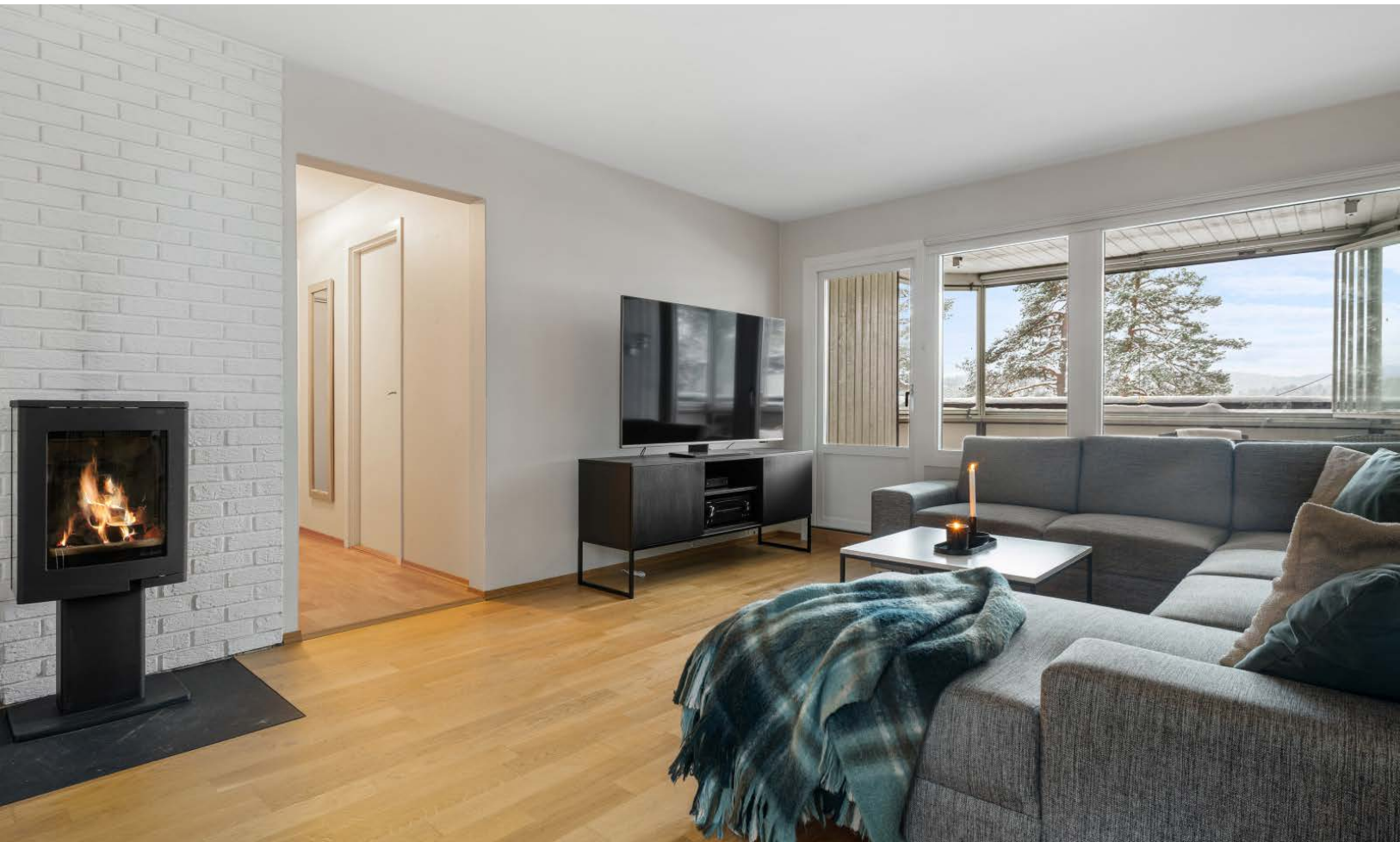
Leiligheten



Bergensveien 68

2. Etasje



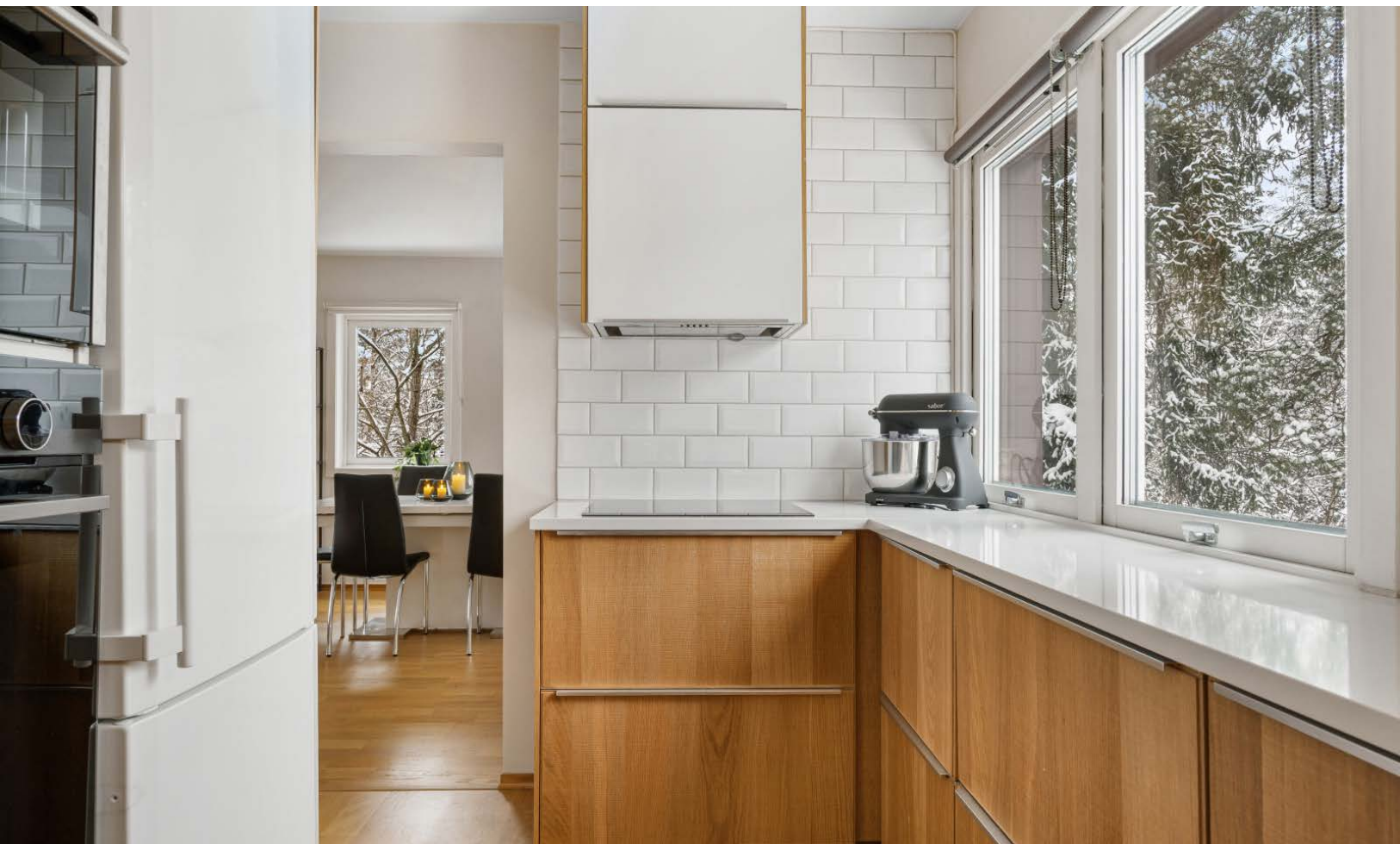






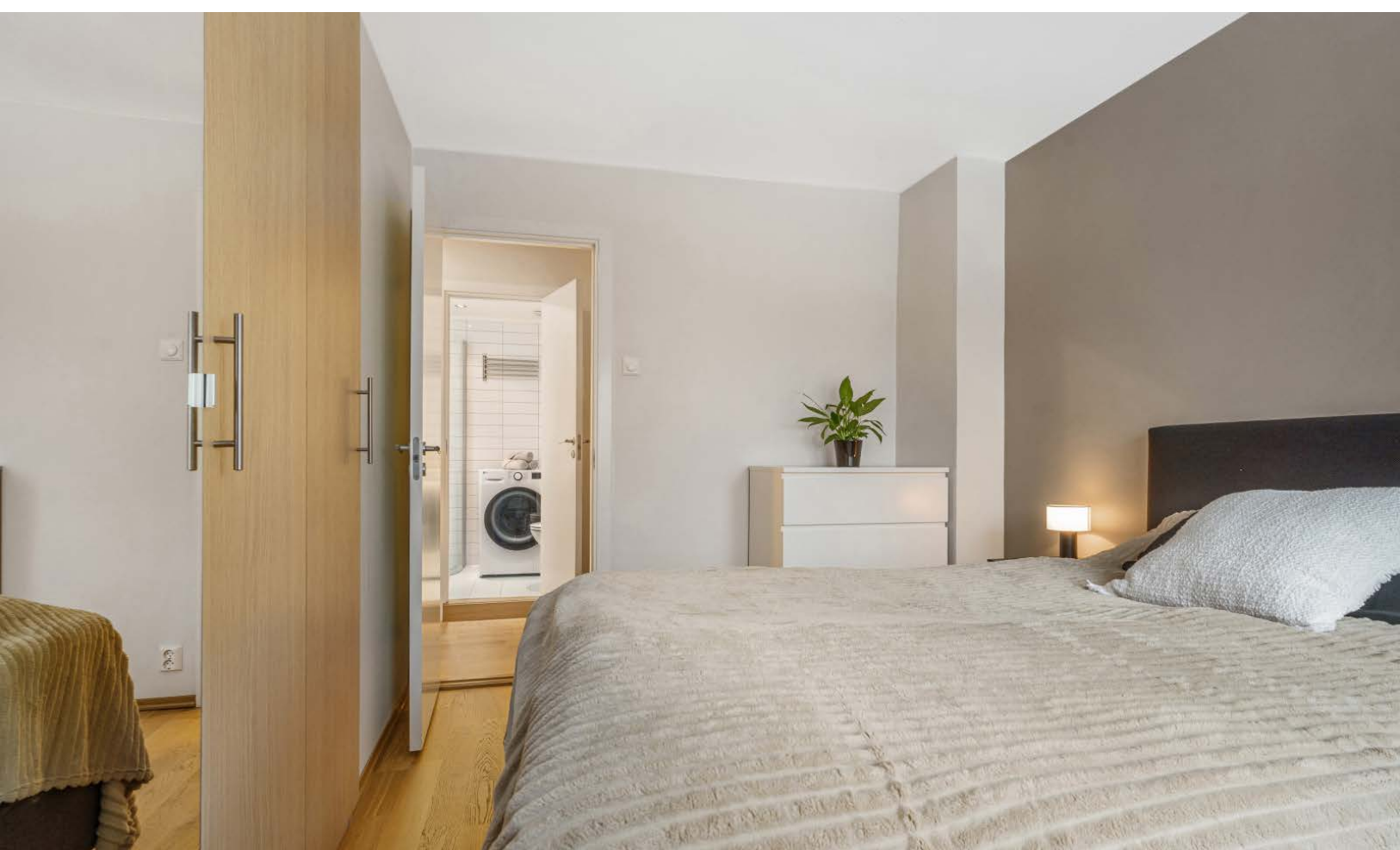




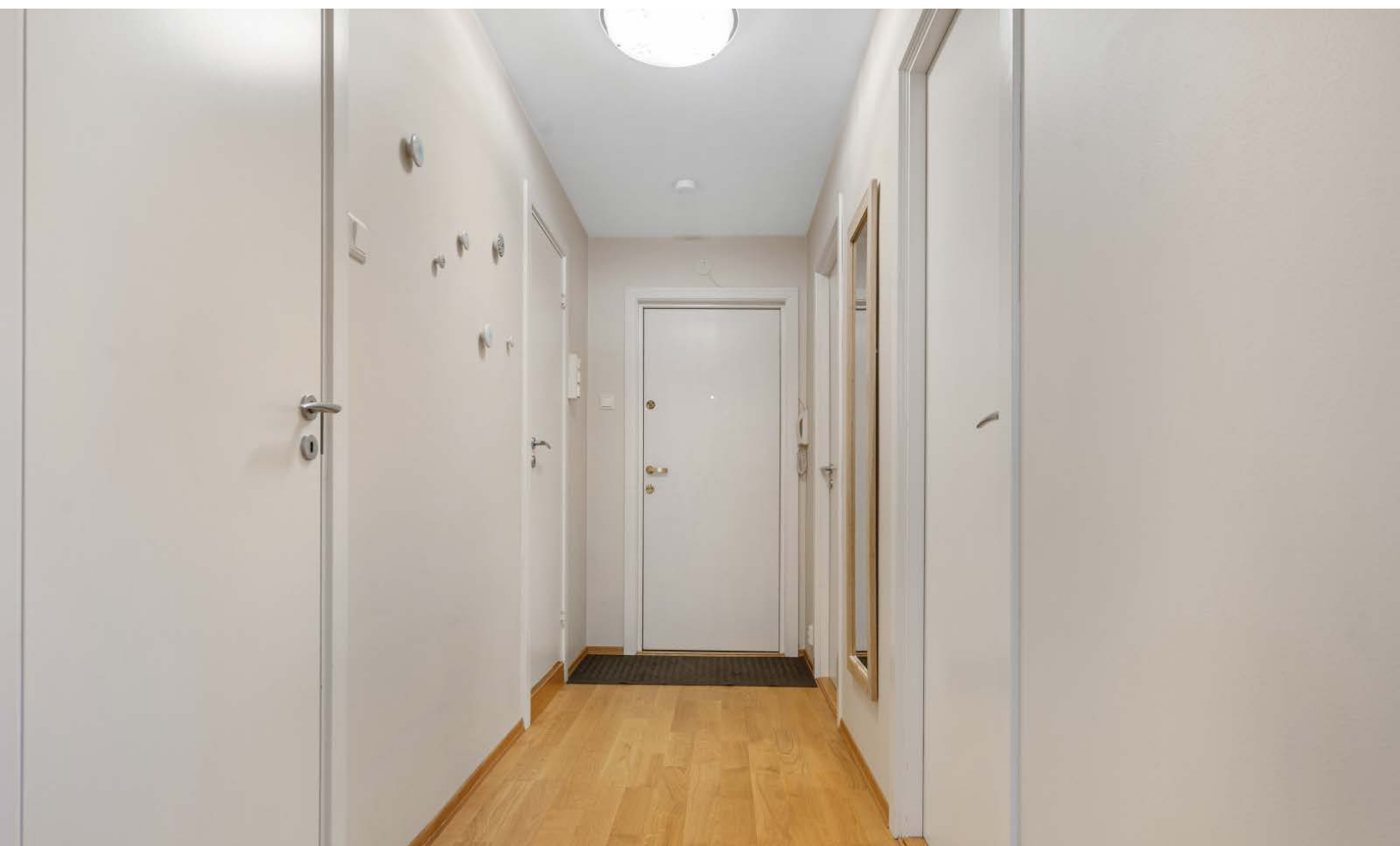
















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Bergensveien 68 , 0963 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 94, bnr. 88, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 08.01.2026

Rapportdato: 12.01.2026

Oppdragsnr.: 18925-1861

Referansenummer: UC7489

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Andreas Petterson



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

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgiving AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgiving AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 1966 etter byggesøknad fra 1964. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i forskrift fra 1949.

Bygget er ført opp i betong. Flatt kompakt tak tekket med papp. Utvendige fasader med plater og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold.

Se rapport for nevnte avvik for boligen. Mange bygningskonstruksjoner er avhengige av hverandre for stabilitet og funksjon. En skade eller et problem ett sted kan ha konsekvenser andre steder. For å unngå misforståelser eller å overse kritisk informasjon, er det nødvendig å lese hele rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass fra 1986. Bygningen har malt hovedytterdør. Ukjent alder. Balkongen utgang fra stue. Balkong er av betong fra byggeår. Innglasset 2014. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningssakkyndig.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvedig er det gulv av parkett. Veggene har nyere malte flater. Innvendige tak har nyere malte flater. Parkett er fra ca 2014. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe fra byggeår og nyere vedovn. Alder ikke kjent. Innvendig har boligen malte glatte dører. Ukjent alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er renoveret i 2006. Veggene har fliser. Taket er malt med downlights. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm. Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte i innvendig tak. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tiliggende konstruksjoner. Det er murvegger rundt bad og derfor ikke mulig å ta hull. Det er søkt med fuktmåler inne på bad og det ble ikke påvist store variasjoner som indikerer høye fuktverdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av

stein/kompositt. Nedfelt stål oppvaskkum. Det er kjøøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp, innebygget micro og stekeovn. Etablert vannstoppssystem i kjøkkenbenk og på gulv i områder med vannledninger. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget for fordelerstamme med vannstopper i kjøkkenbenk, som preakseptert løsning. Det opplyses fra tidligere eier at vannrør på kjøkken er fra 2013. Vannrør på bad vurderes å være fra 2006. Det er avløpsrør av støpejern. Det opplyses om at det er gjort renovering av TT-teknikk med innvendig trekking med strøp i 2016.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i oppgang. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget ligger i ett kvikkleireområde. Ut fra dokumenterte undersøkelser er det ingen fare for ras eller skred for denne eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

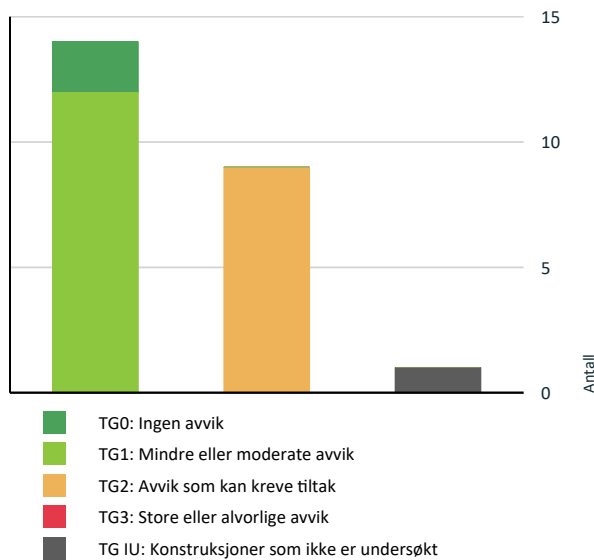
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er gjort endring på inngang til kjøkken og etablert ekstra bod.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)



Innvendig > Overflater [Gå til side](#)



Innvendig > Radon [Gå til side](#)



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



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



Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1966

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bebodd av hjemmelshaver

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Barnelåsen på vindu kan ved anledninger henge seg når man skal lukke vindu.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Med tanke på vinduenes alder, er gummipakninger sprøe og punktering kan være en mulighet.

TG 1 Dører

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass fra 1986.



TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør. Ukjent alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen utgang fra stue. Balkong er av betong fra byggeår. Innglasset 2014.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningssakkyndig.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har nyere malte flater. Innvendige tak har nyere malte flater. Parkett er fra ca 2014.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

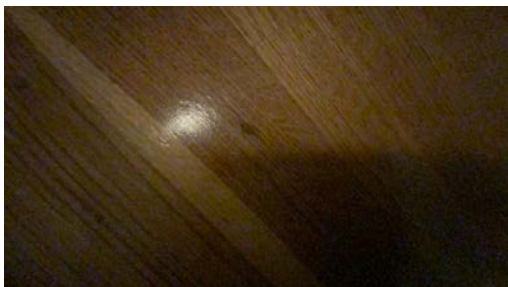
Det er stedvis noen hakk og riper i parkett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre skader ved å bruke reparasjonsvoks lokalt, eventuelt slipe eller bytte parkett for å lukke avviket og forhindre at skadene utvikler seg videre over tid.

Overflater bør pusses opp eller skiftes der det anses nødvendig. Slitasje på overflater har normalt lav konsekvensgrad, men kan påvirke estetikk og brukervennlighet. Ny eier vurderer selv behovet for oppgradering.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

For nærmere opplysninger kan vedlagt link si noe om det er større verdier i område der boligen ligger. <https://geo.ngu.no/kart/radon>

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en type gass som kan være kreftfremkallende ved høy eksponering over tid.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og nyere vedovn. Alder ikke kjent.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Ukjent alder.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er renoverert i 2006.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

Årstall: 1966

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Fall må utbedres for at tiltenkt funksjon ut fra dagens krav til fall på baderomsgulv.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Tilstandsrapport

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tiltak kan være å etablere dusjkabinett for å unngå fuktbelastning på vegger og gulv.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

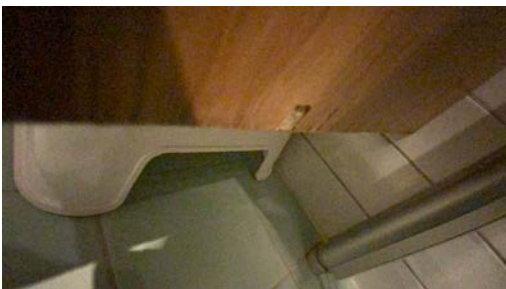
- Det er påvist skader på innredning.

Det er synlig noe svelling på enden av skapet mot dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør foretas utbedring eller utskifting av skadet innredning for å sikre funksjon og hindre videre forringelse. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på omkringliggende konstruksjoner.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i innvendig tak.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Det er murvegger rundt bad og derfor ikke mulig å ta hull. Det er søkt med fuktmåler inne på bad og det ble ikke påvist store variasjoner som indikerer høye fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vegger på bad er av mur.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking. Konsekvensen er at det ikke er mulig å vurdere tilstanden inne i veggkonstruksjonen bak våtsone, noe som medfører usikkerhet om eventuelle fuktskader eller skjulte feil.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TGI 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein/kompositt. Nedfelt stål oppvaskkum. Det er kjølfrysenskap, integrert oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp, innebygget micro og stekeovn. Etablert vannstoppsystem i kjøkkenbenk og på gulv i områder med vannledninger.

Tilstandsrapport

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget for fordelerstamme med vannstopper i kjøkkenbenk, som preakseptert løsning. Det opplyses fra tidligere eier at vannrør på kjøkken er fra 2013. Vannrør på bad vurderes å være fra 2006.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Det opplyses om at det er gjort renovring av TT-teknikk med innvendig trekking av strømppe i 2016.

Årstall: 2016

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved høy luftfuktighet kan det oppstå dugg nederst på vinduer. Bare opplevd på soverom i vinter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres flere ventiler for å øke luftutskiftningen og forbedre innneklimaet. For å oppfylle kravene til ventilasjon fra oppføringstidspunktet, anbefales det også å ha åpninger mellom terskel og dørblad på alle dører, slik at gjennomluftingen blir bedre ved naturlig ventilasjon. Konsekvensen av utilstrekkelig ventilasjon kan være dårlig innneklima og økt risiko for fuktskader.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ut fra kravet til dagens NS 3600 og derav gjeldende forskrift fra 2017.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Gjeldende forskrift er etter dagens krav og Norsk standard 3600. Tanke på brannsikkerhet og varmegang i elektrisk kobling.

🔧 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i oppgang. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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.
1966

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

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

Det er skiftet sikringer i skap og noe oppgradering inne i leiligheten i 2014.

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 varmegang (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 varmegang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

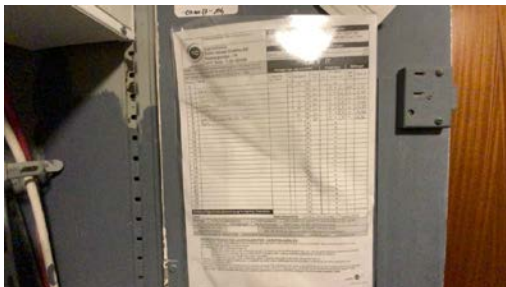
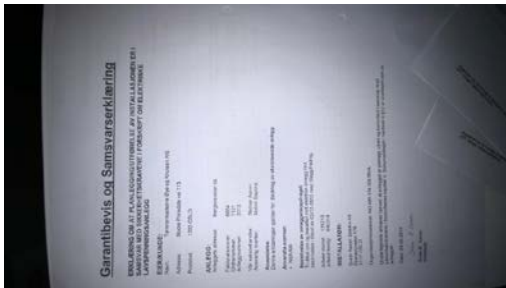
Ja

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?

Nei

Generell kommentar

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert.



ⓘ TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er etablert røykvarsler og 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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Terrengforhold

Bygget ligger i ett kvikkleireområde. Ut fra undersøkelser er det ingen fare for ras eller skred for denne eiendommen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

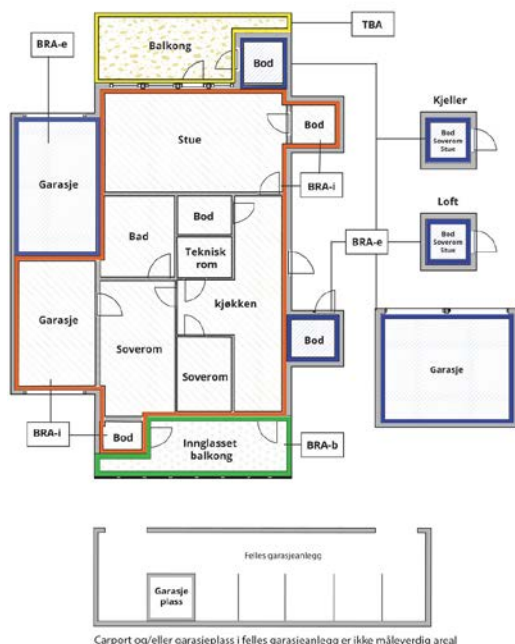
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	71		9	80	
Kjeller		8		8	
SUM	71	8	9		
SUM BRA	88				

Romfordeling

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

Kommentar

Det opplyses om at det skal tilføres en tredje bod til leiligheten på ca 2 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort endring på inngang til kjøkken og etablert ekstra bod.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	4	67

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Bod i leiligheten er benevnt som S-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2026	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Andreas Petterson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	94	88		19	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Bergensveien 68							
Hjemmelshaver Petterson Andreas							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	94143951			
Kommentar Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	19.12.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	19.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	18.12.2025		Fremvist		Nei
Planskisse	09.01.2026		Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.01.1966	Boligen er kun registrert som tatt i bruk i kommunen	Gjennomgått		Nei
Eier	09.01.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	09.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.01.2026	
2	12.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Andreas Petterson

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2016
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bergensveien 68

0963 Oslo

0301-94/88/0/19



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Firmanavn: Sigurd Thinn

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad i Oktober 2006. Dette er informasjon jeg har i fra tidligere eiere.

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

♦ **Ja**

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

Membran ble lagt i forbindelse med totalrenovering. Hjelpesluk er lagt i dusj som renner til hovedsluk under toalett. Hva slags membran som er brukt vet jeg ikke.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Barnelåsen på vindu kan ved anledninger henge seg når man skal lukke vindu. Ved høy luftfuktighet kan det oppstå dugg nederst på vinduer. Bare opplevd på soverom i vinter.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det var oppdaget farao maur i en oppgang i sameiet for 6 år siden. Aldri vært påvirket av dette og aldri hørt noe etter at dette ble håndtert av fagfolk.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Aner ikke

Beskrivelse av arbeidet: De fjernet maurene i leiligheten som var påvirket.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: TT-Teknikk

Beskrivelse av arbeidet: Vedlikehold/rørfornyng av soilrør i sameiet September/Oktober 2016.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Aasen Elektro As

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut hele det elektriske anlegget i leiligheten til moderne standard.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

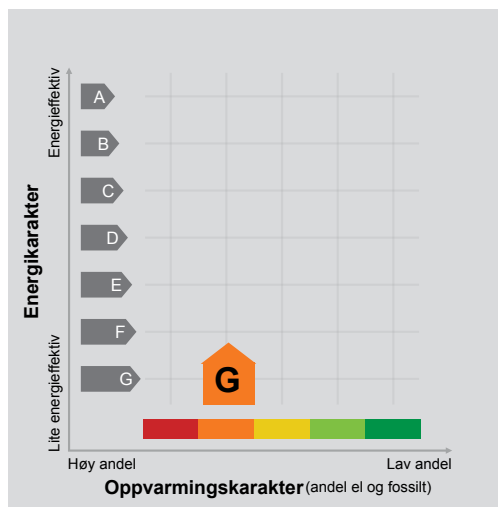
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

ENERGIATTEST



Adresse	Bergensveien 68
Postnummer	0963
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	94
Bruksnummer	88
Seksjonsnummer	19
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80692757
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-237087
Dato	18.12.2025



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 5 224 kWh pr. år

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

4 314 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	687 liter ved



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEN 3 III * OSLO 1

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 5.4.74.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 94. bnr. 88+89+90. Blokk A. Bergensveien 68-72.

Journalnr.

62/2795.

Arbeidsart

Avsluttende synsforretning

Nybygg.

3.12.69.

Bygningens art

Boligblokk.

Byggherre

Boligbyggelaget Bony, v/adv. Janrand Aas, Prinsens gate 3 A, Oslo 1.

Byggemeldor

Ark. ne Hoff og Holmesland, Middelthuns gate 15 A. Oslo 3.

Ansvarshavende

Ing. Björn Herrman, Fagbygg Entreprenørforr. A/S, Ole Deviks vei 14, Oslo 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen.

XXXXXXXXX
Overingeniør.
Kr. Andersen.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har trent

Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Lørenskog v/Eline Wiggen
Torvet 5, 2000 LILLESTRØM
E-post: eline.wiggen@aktiv.no

Deres ref.: 1100250005 . Vår ref.: 2298-1-019

Dato: 12.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Skogstad Boligsameie
Organisasjonsnr: 975504956
Seksjonseier: Petterson, Andreas
Medeier:
Leilighetsnummer: 019
Adresse: Bergensveien 68, 0963 OSLO
Seksjonsnummer: 19
Gnr. 94
Bnr. 88

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 94143951.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameie via tidligere forretningsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuell restanse vil bli etterfakturert. Lån - DnB saldo pr 27.06.2022 kr 1 350 000,-. Serielån med 5% rente, kvartalsvis betaling. Garasje: 14 plasser. Spørsmål om parkering rettes til styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenr.:	12131946269
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	7,90%
Restsaldo	1 000 000,00
Innfrielsesdato:	29.10.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 457,40,-
Herav:

Felleskostnader
Kabel-tv

Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
3 953,40	4 151,07 fra 01.01.2026
504,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	156,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 619,-
Annen formue:	14 981,-
Gjeld:	18 901,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	12131946269
Restsaldo:	17 183,10
Kapitalkostnader:	
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 17 183,10,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Henry Tran pr. e-post: henry.tran@OBOS.NO eller telefon: 22 89 62 77.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Thayaparan Sinnathurai, e-post: skogstad@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER for Skogstad boligsameie

Husordensreglenes hensikt og bakgrunn

Husordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold for alle som bor i Skogstad boligsameie. Dette oppnås når reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt.

Husordensreglene er utarbeidet med utgangspunkt i sameiets vedtekter og inneholder bestemmelser om bruk av seksjonene og fellesarealet, samt regler om hvordan beboere og besøkende som oppholder seg på eiendommen skal forholde seg.

1 Overholdelse av husordensregler

Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

2 Brudd på husordensreglene

Ved brudd på husordensreglene bes berørte parter ordne opp seg imellom. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet. Klager på overtredelser av husordensreglene må være konkrete med hensyn til hvem det klages på, hva årsaken er og når grunnlaget skjedde (dato / klokkeslett).

3 Låsing av inngangsdører

Alle felles inngangsdører skal til enhver tid være låst. Det gjelder også dører til fellesrom.

4 Innvendige fellesarealer

4.1 Fellesrom i kjellere Sykler, akebrett, barnevogner – som er i jevnlig bruk – kan settes i fellesrom i kjellere.

4.2 Trappegang utenfor leilighetene Utsmykking i trappegangen kan finne sted etter enighet med de øvrige beboerne i oppgangen. Utsmykkingen må ikke være til sjenanse eller til hinder for renhold.

4.3 Øvrige innvendige fellesområder Private gjenstander må ikke oppbevares på disse områdene.

5 Utvendige fellesarealer

Ved bruk av fellesarealene skal du rydde etter deg. Bruken må finne sted på en slik måte at intensjonene for bruk av anlegget overholdes.

6 Røyking

Røyking er forbudt i innvendige fellesområder. Det er ikke ønskelig at det røykes på lekeplassen og ved felles sitteplasser. Ta hensyn.

7 Dyrehold

Husdyr kan ikke holdes uten styrets godkjenning.
Dyrehold må ikke være til sjenanse for beboerne.

8 Generelt om støy / lydnivå

Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 i helgen) skal det være nattero innen sameiet.

9 Støyende arbeider

Banking, boring, saging og annet støyende arbeid er tillatt mellom klokken 08:00 og 20:00 på hverdager og mellom 10:00 og 18:00 på lørdager. Ikke tillatt på søndager og helligdager.

10 Grilling

Grilling er ikke tillatt på verandaene.

11 Parkering og vask av motoriserte kjøretøy

11.1 Parkering og kjøring på eiendommen Parkering finner sted på egen parkeringsplass. Gjesteparkeringsplasser kan kun brukes av gjester. Se for øvrig mer

informasjon om parkeringsbestemmelsene på informasjonsplakater. Innkjøring til oppgangene skal unngås så sant det ikke er nødvendig (flytting, sykdom etc)

11.2 Vask av kjøretøy Vask av kjøretøy er ikke tillatt på sameiets eiendom.

11.3 Utleie av parkeringsplass Det er ikke mulig å leie ut parkeringsplass til andre beboere i sameiet. Oppsigelse av p-plass meldes til styret v/parkeringsansvarlig. Se kontaktinformasjon på sameiets nettsider.

12 Skilt til postkasser Alle postkasser skal ha like skilt.

Seksjonseier plikter å merke døren til seksjonen med beboerens navn.

13 Fasader

Markiser og solskjerming kan settes opp i hht. bestemmelser etablert av sameiet.

Tørking av tøy på verandaen tillates kun hvis det ikke er til sjenanse for naboer eller gir et uestetisk inntrykk.

14 Avfallshåndtering

Avfall skal sorteres i respektive containere (papir/papp, plast, restavfall og glass/metall). Husk å flatpakke papp og kartong.

15. Vaskeri og tørkeplasser

Vaskeriet kan benyttes mandag-fredag kl. 08.00-kl 20.00. (Tørking til kl. 21.00).

Lørdag kl. 08.00-kl.14.00. (Tørking til kl. 15.00). Søn- og helligdager er vaskeriet stengt.

Sameierne må henge opp lås på tavle som markerer dag og tid for vasking. Instruks for bruk av maskinene må følges. Vaskerom rengjøres og luftes etter bruk.

OBS: Vaskeriet nedlegges innen 31.12.2022

16 Endring av husordensreglene Endring av husordensreglene må vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

Vedtatt på generalforsamlingen våren 2021. Erstatte husordensreglene fra 29.10.07

VEDTEKTER FOR SKOGSTAD BOLIGSAMEIE

§1

Eiendommen Gnr.94, bnr.88, Bergensveien 58 til 72, 0963 Oslo, ble omdannet til Sameie i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 2.mai 1985. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk som er basert på de enkelte seksjoners areal. Alle bestemmelser som er inntatt i oppdelingsbegjæringen, vedtekter og husordensreglene, er bindene for seksjonseiere og overdragelse av eierandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter.

§2

Formålet med dannelsen av Sameiet er å administrere og sikre seksjonseiernes fellesinteresser.

§3

En ideell eiendoms-andel, sammen med eksklusiv bruksrett til en bolig, benevnes seksjon. Til enhver seksjon hører eksklusiv bruksrett til en bolig. Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk for enkelte seksjonseiere til enkelte boder og andre rom. Denne avtalen er bindende for alle nuværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker til endringen.

§4

Eierne har rett til å overdra og pantsette sin eiendomsandel i henhold til de ovennevnte dokumenter, og å utleie boligen. Overdragelse og utleie skal forhånds godkjennes av styret eller forretningsfører med minst 14-fjorten-dagers forutgående varsel før innflytting/overdragelse finner sted. Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. I tilfelle nektelse kan grunnen for dette forslaget opplyses. Hyblene kan kun bebos av en husstand på maks 2 personer. Ved utleie skal eieren påse at leietaker forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler, vedtak fra sameiermøte samt styret. For å kontrollere at en leiekontrakt ikke inneholder bestemmelser som strider mot disse vedtektene, kan styret forlange leiekontrakten fremlagt.

Skal leiligheten i det vesentligste benyttes til ervervsmessig formål, må det søkes styret om tillatelse til det.

§5

Seksjonseiere fraskriver seg forkjøps- og oppløsningsrett, som de ellers etter norsk rett måtte ha. Denne bestemmelsen gjelder ikke mellom seksjonseiere av en seksjon, hvor avtalen mellom disse seksjonseierne er avgjørende.

Sameiet kan ikke oppløses uten at seksjonseierne er enige om dette.

§6

Seksjonseierne må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av den bolig med ytre rom de har eksklusiv bruksrett til. (Med vedlikehold menes oppussing, istandsettelse og fornyelse av interiør, og dette inkluderer elektrisk opplegg fra leilighetens sikringstavle og vann og avløpsrør til og fra felles rørledning, dog ikke innstøpte ledninger.)

Boligen skal behandles med tilbørlig aktsomhet og alle skader i den må seksjonseieren selv erstatte eller utbedre uten opphold. Hvis så ikke skjer innen rimelig frist, er dette å betrakte som vesentlig mislighold av nærværende vedtekter og Sameiet, ved styret, kan la misligholdt vedlikehold eller utbedring av skader bli utført for vedkommende seksjonseiers regning. Det er også å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonens beboer etter to skriftlige advarsler ikke retter seg etter husordensreglene.

§7

Utvendige arrangementer på bygning, så som markiser, antenner, m.v., er ikke tillatt uten forutgående godkjenning av styret. Forandringer av byggets fasader eller andre konstruksjonsmessige forandringer – også i leiligheten – skal på forhånd godkjennes av styret som vil påse at eventuelle endringer skjer i henhold til de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter.

§8

Sameiets utgifter fordeles iht sameiets sameiebrøk, med unntak av kostnadene til TV som fordeles med et likt beløp på alle.

Endringer av fordelingsnøkler eller anvendelse av disse tilligger årsmøtet.

Ved vesentlig budsjettavvik skal styret snarest underrette seksjonseierne om dette og gi forslag til justering av "husleien". Andel fellesutgifter skal betales forskuddsvis pr. måned.

Sameiet kan vedta at utgifter eller påkostninger som er ønsket av en gruppe seksjonseiere, og som er til særdeles fordel for den gruppe seksjonseiere, skal dekkes særskilt av den aktuelle gruppe seksjonseiere. Seksjoner som er sammenslått til én enhet regnes som en seksjon i de tilfeller hvor det skal innbetales enkeltbeløp, som ikke er fellesutgifter.

§9

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet som avholdes hvert år innen utgangen av april måned etter forutgående skriftlig innkallelse med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært seksjonseiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

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

Alle seksjonseiere har rett til å delta i seksjonseiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierns ektefelle, samboer eller annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i seksjonseiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Seksjonseierne har stemmerett med 1 – en – stemme for hver seksjon de eier.

Med de unntak som følger av lov om eierseksjoner eller vedtektene fattes alle beslutninger av seksjonseiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er styreleders stemme avgjørende. Man kan møte med fullmektig som må ha skriftlig, datert fullmakt.

På ordinært årsmøte skal behandlet:

1. Årsberetning fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Valg av tillitsvalgte.
4. Styrets forslag til budsjett for kommende år (sendes med innkallelsen).
5. Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

§10

Selskapets virksomhet ledes av et styre på én styreleder, tre styremedlemmer og ett varamedlem. Styreleder og vara velges for ett år om gangen. Styreleder velges særskilt. Styreleder, -medlemmer og varamedlem kan gjenvelges. Styremedlemmer, styreleder og varamedlem skal enten være seksjonseiere, deres ektefeller, eventuelt samboere eller praktiserende advokater. Sameiets styre forplikter Sameiet utad ved underskrift av styreleder og et styremedlem i fellesskap. Styret er beslutningsdyktig når minst 2 medlemmer er til stede. Det føres protokoll over styremøter. Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder til ansatt forretningsfører. Styret må forelegge årsmøtet alle saker av viktighet.

Dersom sameiets interesser tilsier det, gis styret fullmakt til å erverve en seksjon i sameiet. Styret får godtgjort sine direkte økonomiske utlegg samt den godtgjørelse som årsmøtet bestemmer.

Det hører innunder styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

§11

Hvis seksjonseieren gjør seg skyldig i grov eller stadig gjentatt misligholdelse av sine forpliktelser over Sameiet, skal styret ivareta sameiets interesser etter bestemmelsene i eierseksjonsloven §§38 og 39. Unnlatelse av å betale andel av fellesutgiftene etter påkrav, og/eller gjentatt brudd på husordensreglene anses som vesentlig mislighold jfr §7.

§12

I tilfelle av nybygg etter brann eller sanering skal hver seksjonseier få bruksretten over den del av arealet i nybygget som tilnærmelsesvis svarer til den del av, og den anvendelsesmåte i det nåværende bygg kan disponere over, og bære en så stor del av de totale nybyggingsomkostninger som svarer til andelen av arealet i bygget.

§13

Garasjene er eiet av respektive eiere i sameiet. Styret har drifts-ansvaret for garasjene. Det vises til egne vedtekter for garasjene.

§14

Som sikkerhet for sine økonomiske forpliktelse overfor sameiet, er det tinglyst en pantobligasjon stor kr 30.000,- i hver seksjon med prioritet etter 85% av seksjonens lånetakst til enhver tid.

§15

Eventuelle tvistigheter mellom Sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved voldgift etter tvistemålslovens bestemmelser med mindre annet er bestemt i disse vedtektene.

§16

Disse seksjonseievedtektene kan kun forandres ved 2/3 flertall av avgitte stemmer på årsmøtet.

§17

Hvis ikke annet følger av disse vedtekter, skal "Lov om eierseksjoner" av 16.06.2017 nr 65 anvendes.

Godkjent av Sameiets årsmøte den 6.september 1994.

Godkjent av Sameiets årsmøte den 24.mars 1998.

Godkjent av Sameiets årsmøte den 28.mars 2007.

Godkjent av Sameiets ekstraordinære sameiermøte 20.september 2012.

Godkjent av Sameiets årsmøte 29.april 2019

Godkjennes av årsmøte 14.mars 2023

Vedlegg: Vedtekter for garasjene i Skogstad boligsameie

VEDTEKTER FOR GARASJENE I SKOGSTAD BOLIGSAMEIE – Forslag nye vedtekter

§1

Eierne av garasjene i sameiet, heretter kalt "Garasjelaget" leier ca. 90 m2 av Skogstad Boligsameies eiendom G.nr.94/B.nr.88. Styret i Skogstad boligsameie drifter Garasjelaget.

§2

Kun seksjonseiere i Skogstad Boligsameie har rett til å erverve lagets garasjer. Ingen seksjonseier, med unntak av Skogstad Boligsameie, har rett til mer enn en garasje.

En seksjonseiere har rett til å disponere garasjen så lenge vedkommende overholder bestemmelsene i avtalen med Garasjelaget. Videre plikter garasjeeier å sette seg inn i lagets avtale med Skogstad Boligsameie og overholde denne. Overtrer en garasjeeier noen av disse bestemmelser og/eller vedtak, har styret rett til å si opp avtalen med en måneds varsel. Når en seksjonseier ikke lenger er andelseier i garasjelaget, anses eierforholdet til vedkommende for opphørt.

§3

Overdragelse av en andel er ikke gyldig uten samtykke av Styret. Salg skal kun skje til allerede eksisterende seksjonseiere i Skogstad Boligsameie. Garasje kan legges ut for salg ved oppslag i alle oppganger, oppslag på sameiets nettsider eller brev i postkasser. Garasjene kan eventuelt følge med salg av leiligheten.

§4

Garasjeeiere har adgang til fremleie av sin garasje. Beboere i Skogstad Boligsameie har fortrinnsrett. Utleie til personer utenfor sameiet kan tillates, men kun tidsbegrenset via styret og kun grunnet manglende interesse for garasjeleie hos beboere i Skogstad Boligsameie og kun så lenge denne manglende interessen består.

§5

Strøm/stikkontakt i garasje er kun til ladning av startbatteri, motorvarmer mm. Altså ikke til el-bil, el-sykkel eller tilsvarende.

Garasjeporter kan ikke skiftes, males/beises i andre farger eller på andre måter endres slik at dette gjør noe med utseende eller konstruksjonen, - uten godkjennelse fra styret i sameiet.

§6

Styret innkaller til dugnad én gang i året. Eiere av garasjene må sende inn forslag til oppgaver til styret i god tid før dugnad. Om ikke det er deltakere nok på dugnad, eller nødvendige oppgaver blir utført, kan Styret sette bort arbeidet til profesjonelle på garasjeeiernes regning.

§7

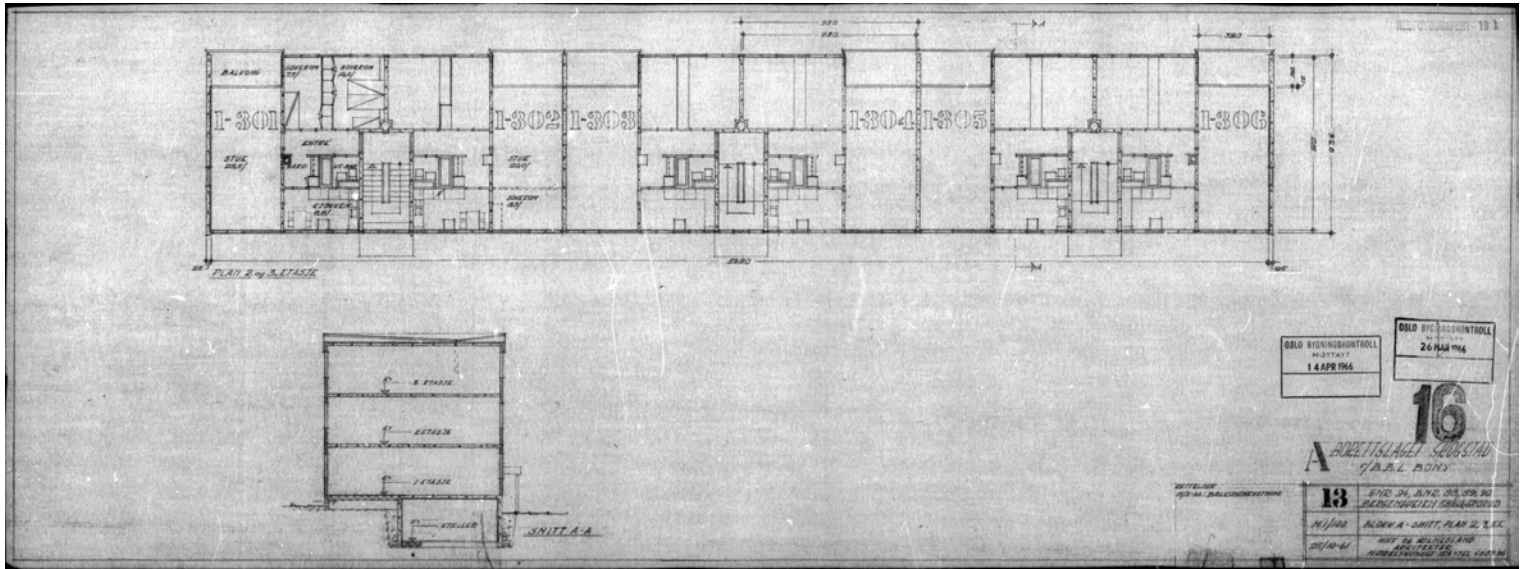
Garasjene driftes av styret i Skogstad sameie og regnskapet ligger som et underregnskap til dette. Årsmøtet i Skogstad boligsameie vedtar regnskapet for garasjelaget.

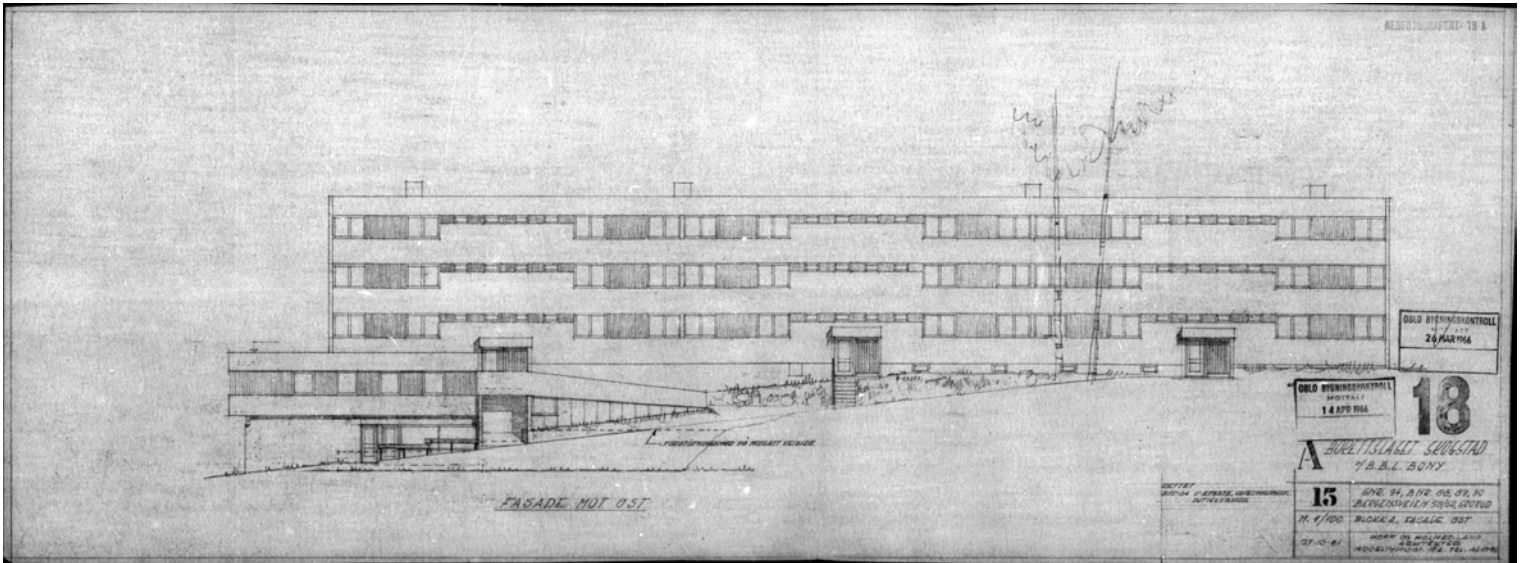
Saker som en garasjeeier ønsker å få behandlet på årsmøtet, må være innkommet til styret senest 3 uker før årsmøtet.

§8

Endring av disse vedtekter kan kun besluttet av årsmøtet i Skogstad boligsameie med 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Oslo, mars 2023





Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-94/88/0/19, Bergensveien 68, 0963 OSLO



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	01.12.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	01.12.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

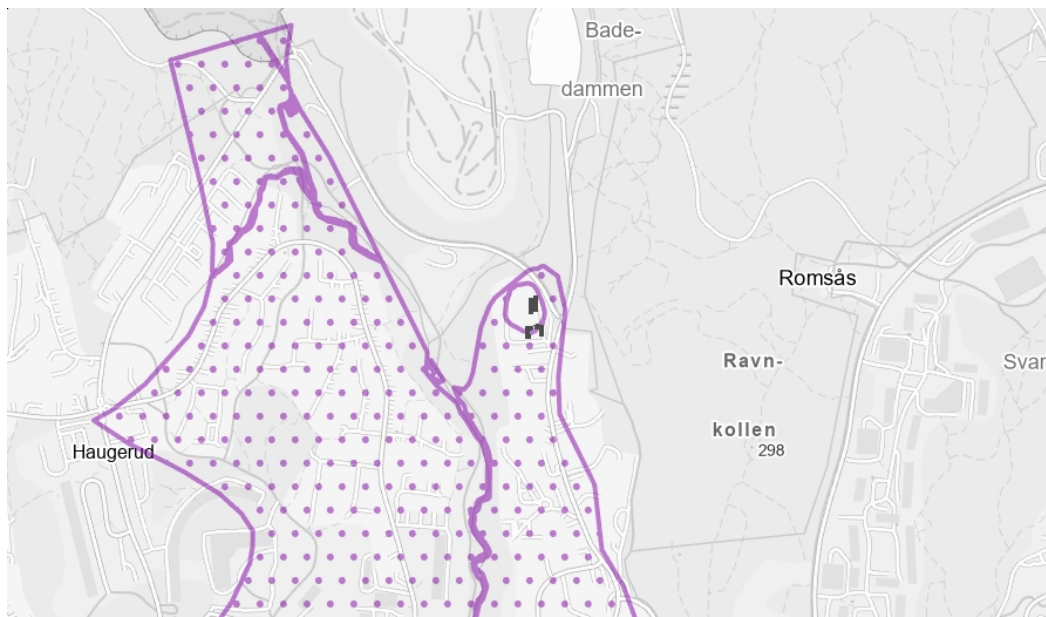
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.11.2025	Ikke funnet	0.22 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.28 km
Flomfaresoner	01.12.2025	Ikke funnet	0.01 km
Forurenset grunn	01.12.2025	Ikke funnet	0.14 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	01.12.2025	Ikke funnet	0.02 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.11.2025	Ikke funnet	0.05 km
Skredfaresoner	01.12.2025	Ikke funnet	5.4 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	8.8 km
Støysoner	27.10.2025	Ikke funnet	0.63 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket: 01.12.2025

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred	Lav risiko for skred	Middels risiko for skred	Høy risiko for skred	Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løснеområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

01.12.2025

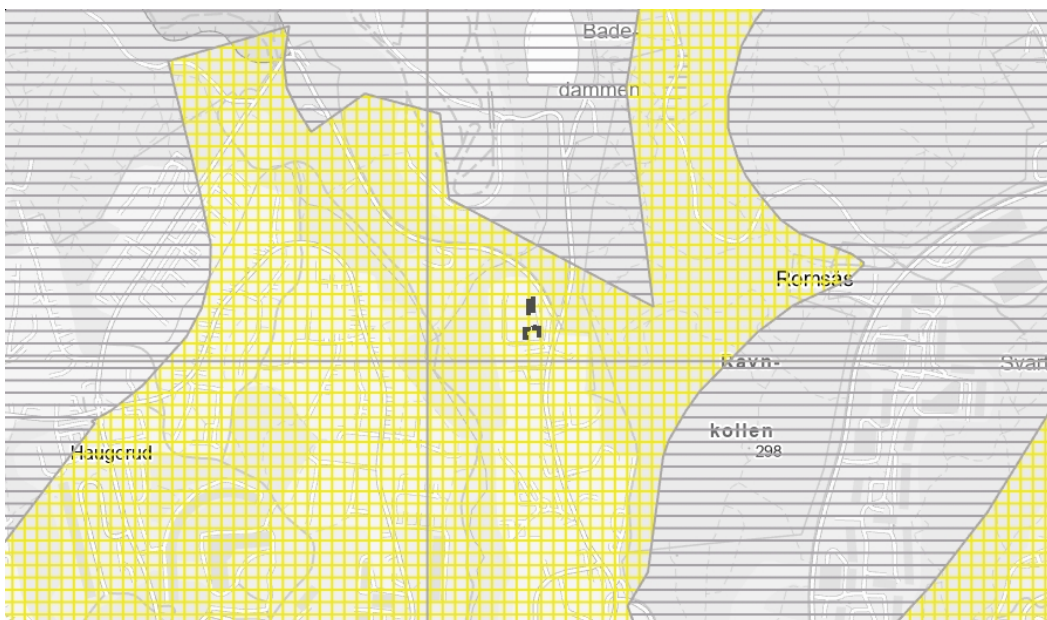
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bergensveien 68
0963 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eline Wiggen**Oppdragsnummer:****Telefon:** 976 02 154
E-post: eline.wiggen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre