

aktiv.



Eiendomsmegler/ Daglig leder/ Partner/

Marius Wang

Mobil 468 28 887
E-post mw@aktiv.no

Aktiv Grefsen
Kjelsåsveien 18, 0488 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 400 000,-
Fellesgjeld: Kr 38 776,-
Omkostn.: Kr 10 452,-
Total ink omk.: Kr 6 449 228,-
Felleskostn.: Kr 4 209,-
Selger: Kristin Lühr Villa

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 75/81 kvm
Tomtstr.: 45687 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 85, bnr. 218
Andelsnr.: 58
Oppdragsnr.: 1015260010

3 opprinnelig 4-roms leilighet - Vestvendt balkong med fjordutsikt- Gode solforhold

Velkommen til Rødbergveien 69. Her har dere en meget romslig leilighet med store gode rom. Det er utsikt og godt med sol. Ingen sjenerende blokker foran eller bak boligen. Leiligheten var opprinnelig en 4-roms. Man kan enkelt sette opp lettvegg.

Hva liker selger med eiendommen:

God planløsning. Store vinduer i stue, med mye lys og fin utsikt. Rolig nabolag. Nærhet til Lillomarka og dagligvarebutikk. God offentlig transport med hyppige avganger.

Stor og solrik vestvendt balkong

Sol mellom kl. 14-21

Arealeffektiv planløsning, fritt utsyn og lite innsyn

Borettslaget har tilrettelagt for lading av EL-bil

2 boder i kjeller

Separat WC -bad

Felles bod ute til sykkel og barnevogn



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	64
Nabolagsprofil	76
Budskjema	85

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 81 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 kvm Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 75 kvm Entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom, soverom, soverom 2

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 kvm Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Borettslaget har felles sykkelbod & bod for barnevogner ved inngangspartiet

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

45687 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 45.687 kvm som tilhører borettslaget. Pent opparbeidet fellesareal med gressplen, prydbusker, hekker, trær, lekeapparater, benker, bord og asfalterte gangveier.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig, sentralt og barnevennlig boligområde på populære Tonsenhagen i Oslo. Området byr på en attraktiv kombinasjon av nærhet til marka og gode servicetilbud, samtidig som man har enkel adkomst til sentrum.

Med Lillomarka som nærmeste nabo har man milevis med tur- og skiløyper rett utenfor døren, samt flere idylliske badevann som gir flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. Det er kort vei til både Linderudkollen og Lilloseter, samt kun få minutter til Årvolldammen – en populær og oppgradert badeplass med Blått flagg-sertifisering, gode fasiliteter og universell utforming. Området rundt dammen byr på hyggelige turstier, sittegrupper og grønne oppholdsarealer, og fungerer som et naturlig samlingspunkt i sommerhalvåret.

Innen gangavstand finner man også Bjerkedalen park med flotte grøntarealer, sandstrand, dam og fine promenader langs Hovinbekken. For friluftsglade er det kort vei til både Grefsenkollen alpinanlegg og Grefsen Tennisklubb med et stort og velholdt anlegg.

For barnefamilier er området svært godt tilrettelagt, med flere barnehager og skoler i nærheten, herunder Tonsenhagen skole og Årvoll barne- og ungdomsskole. Det er også et rikt aktivitetstilbud gjennom Årvoll IL, med blant annet fotball, håndball, ski og orientering. Årvoll idrettspark med fotballbaner og vinterstid isbane ligger i kort gangavstand.

Daglige gjøremål gjøres enkelt med dagligvarebutikk på Tonsenhagen torg, samt kort vei til Rema 1000, Linderud senter og Storo Storsenter. Det er også gode fremtidige utviklingsplaner i området rundt Økern med nytt bysentrum, servicetilbud og kulturtilbud.

Området har gode kollektivforbindelser med både buss og T-bane. Nærmeste holdeplass ligger kun få minutters gange fra boligen, med hyppige avganger gjennom hele døgnet.

Alt i alt et svært attraktivt og familievennlig område med nærhet til både natur, byliv og et godt servicetilbud.

Adkomst

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er hovedsaklig blokkbebyggelse i området

Barnehage/Skole/Fritid

Det er mange fine barnehager og skoler i området:

- Sandbakken barnehage (1-5 år) 0.1 km
- Tonsenhagen barnehage (1-5 år) 0.4 km
- Kolåsbakken barnehage (1-5 år) 0.4 km

- Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 0.4 km
- Årvoll skole (1-10 kl.) 1.2 km
- Linderud skole (1-10 kl.) 1.2 km
- Vollebekk skole (1-10 kl.) 1.2 km

- Bjerke videregående skole 1.1 km
- Kuben videregående skole 8 min med bil

Skolekrets

Rødbergveien 69 sokner til Tonsenhagen skole

Offentlig kommunikasjon

Rødbergveien 69 har gode kollektivforbindelser med både buss og T-bane i nærområdet. Det er kort gangavstand til nærmeste bussholdeplass, som har hyppige avganger mot blant annet sentrum, Nydalen og øvrige deler av Oslo. I tillegg ligger T-bane innenfor praktisk rekkevidde.

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1991.

Dører: Balkongdør med glassfelt fra ca. 1991. Ytterdør med brann- og lydklassifisering.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong med utgang fra stue. Dekket er utført i betong med terrassebord (tredekke). Rekkverk i mur, målt til ca. 92 cm høyde. Eier opplyser at balkongen nylig er rehabilitert og at det er etablert ny membran.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Det er målt opp til 10 mm plan avvik i stue.

TG2

Vinduer

Det er registrert at vinduer i stue og soverom tar i karm, noe som indikerer justeringsbehov eller skjevheter i konstruksjonen. Vinduer har høy alder, og det må påregnes redusert tetthet og isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak: Vinduer fra 1991 har passert forventet levetid. Forventet levetid for vinduer er ca. 20–40 år. Utskifting må påregnes.

Dører

Balkongdør har høy alder og må påregnes å ha redusert isolasjonsevne og slitasje. Det kan forekomme behov for justering og vedlikehold. Ytterdør fremstår som en standard løsning med brann- og lydkrav, uten registrerte avvik basert på visuell inspeksjon.

Konsekvens/tiltak: Balkongdør fra ca. 1991 har passert forventet levetid. Forventet levetid for dører er ca. 20–30 år, og utskifting må påregnes.

Overflater

Det er registrert slitasje i form av mindre hull, riper og hakk på overflater, noe som er normalt for en bolig i bruk. Eldre parkett på soverom har synlig bruksslitasje. Det er også registrert sprekker i hjørne mellom kjøkken og stue, samt enkelte sprekker i overgang mellom vegg og himling. Sprekkdannelser kan være relatert til bevegelser i konstruksjonen og aldersmessige forhold.

Konsekvens/tiltak: Eldre parkett har redusert gjenværende levetid som følge av slitasje. Overflater generelt vil ha varierende levetid avhengig av alder og vedlikehold, og det må påregnes jevnlig oppgradering.

Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Overflatene har passert halve forventede levetid.

Konsekvens/tiltak: Overflatene har passert halve forventede levetid.

Etasje - Bad - Overflater Gulv

Fallforholdene vurderes som moderate. Oppkant ved terskel er målt til ca. 6 cm, men det foreligger ikke dokumentasjon på at membran har tilsvarende høyde.

Overflatene har passert halve forventede levetid.

Konsekvens/tiltak: Overflatene har passert halve forventede levetid.

Det anbefales nærmere vurdering ved fremtidig oppgradering av badet.

Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Manglende synlig membranløsning og ukjent utførelse ved tilkobling til sluk innebærer en teknisk svakhet. Eldre støpejernsluk kombinert med usikker membranløsning gir økt risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak: Mangelfull eller ukjent membranløsning kan føre til skjulte

fuktskader og lekkasjer. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare oppbygning, og det må påregnes oppgradering av sluk og membran ved fremtidig rehabilitering.

Sluk og membranløsning vurderes å ha begrenset gjenværende levetid. Eldre løsninger uten dokumentert tettesjikt har økt sannsynlighet for svikt, og utskifting må påregnes.

Etasje - Bad - Ventilasjon

Det er registrert tett terskel ved dør, noe som gir liten eller ingen tilluft til rommet. Dette medfører redusert luftutskifting og kan påvirke ventilasjonens effekt negativt.

Konsekvens/tiltak: Manglende tilluft kan føre til økt fuktbelastning, kondens og risiko for soppdannelse. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved å sikre spalte under dør eller annen løsning.

Ventilasjonsløsningen vurderes å ha redusert funksjon som følge av manglende tilluft.

Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er registrert generell slitasje på kjøkkeninnredningen, herunder mindre hull og riper i fronter. Det er også registrert sprekker i silikonfuger langs benkeplate, noe som kan medføre redusert tetthet mot fukt. Forholdene vurderes som normale avvik ut fra alder og bruk, men med behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak: Slitte fuger kan gi økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Det anbefales å fornye silikonfuger og utbedre overflater ved behov for å opprettholde funksjon og levetid.

Det må påregnes vedlikehold og delvis oppgradering på sikt.

Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Ventilator med kullfilter gir resirkulering av luft uten avtrekk til det fri. Dette gir begrenset effekt ved fjerning av fukt og matos sammenlignet med ventilasjon til friluft. Det opplyses at det er vanskelig å etablere annen løsning.

Konsekvens/tiltak: Begrenset ventilasjon kan medføre opphopning av fukt og lukt i kjøkkenet. Regelmessig utskifting av kullfilter anbefales for å opprettholde funksjon. Alternativ løsning vurderes dersom forholdene ligger til rette for det.

Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Manglende tilluft reduserer ventilasjonens effekt og kan føre til opphopning av fukt i rommet. Overflater fremstår ellers med normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak: Manglende tilluft kan gi økt fuktbelastning og risiko for kondens og luktproblemer. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, eksempelvis via spalte under dør eller annen løsning. Gulv bør følges opp med tanke på fuktpåvirkning.

Vannledninger

Eldre kobberrør har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Dette innebærer økt risiko for slitasje og svekkelser over tid. Nyere rør på bad gir delvis oppgradert standard. Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg. Konsekvens/tiltak: Økende alder på rør kan medføre risiko for lekkasjer og skade på bygningsdeler. Det anbefales jevnlig kontroll og på sikt utskifting av eldre rørstrekk.

Avløpsrør

Kombinasjon av nyere plastrør og eldre avløpsrør indikerer varierende alder på anlegget. Eldre rør i støpejern og kobber har økt risiko for slitasje, korrosjon og lekkasjer over tid. Synlige plastrør fremstår som en moderne løsning. Kun synlige deler er vurdert, og skjulte føringer kan ha avvik som ikke er avdekket.

Konsekvens/tiltak: Eldre avløpsrør kan medføre økt risiko for lekkasjer og tilstopping. Det anbefales jevnlig kontroll av anlegget, og på sikt utskifting av eldre rørstrekk.

Plastrør har normalt lang levetid, mens eldre rør i støpejern og kobber har redusert gjenværende levetid. Det må påregnes oppgradering av eldre deler av anlegget over tid.

Varmtvannstank

Det er registrert manglende understøttelse av berederen. Dette innebærer at belastning overføres til kjøkkeninnredningen, noe som ikke er en egnet løsning.

Konsekvens/tiltak: Manglende understøttelse gir risiko for at bunnplaten i kjøkkeninnredningen kan gi etter over tid. Dette kan medføre økt belastning på rørtilkoblinger og øke risiko for lekkasje og følgeskader. Det anbefales å etablere tilfredsstillende understøttelse av berederen.

Berederen er fra 2009 og har passert store deler av forventet levetid. Forventet levetid for varmtvannsberedere er ca. 15–20 år. Utskifting må påregnes på sikt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2011

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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?: 2011

Firmanavn: Romerike Rørleggerbedrift AS

Beskrivelse av arbeidet: Total renovering av bad i 2011. Fjerne flis på vegg fra byggeår.

Membran, varmekabler og nye fliser på vegg og gulv. Senke tak og montering av 4 spotter. Ny vask og baderomsmøbler oktober 2025.

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

- Ja

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

2011: Membran vegger, og montere 12 mm våtromsplater på vegg

Tette hulrom ved sokkel.

Har kontrakt for arbeidet.

Standard

Entré:

Innbydende entré med god plass til skoskap, knagger eller annen oppbevaring.

Dørcalling på vegg. Parkett på gulv.

Stue:

Stuen er av god størrelse med store vindusflater som sørger for rikelig med lysinnslipp.

Leiligheten har en optimal planløsning. Lett å innrede med sofa/tv-seksjon samt stort spisebord. Parkett på gulv. Utgang til balkong.

Balkong:

Fra stuen har du utgang til en fantastisk balkong med svært gode solforhold. Her kan du nyte solen fra kl 14-21 i sommerhalvåret. Flott utsikt over fjord og by. På balkongen har du god plass til flere sittegrupper og grill. Balkongen er utstyrt med 2 markiser, trefliser på gulv. Det er mulig å innglassere balkongen.

Kjøkken:

Praktisk IKEA-kjøkken fra 2010 i delvis åpen løsning mot stuen. Kjøkkenet har gode arbeidsflater og godt med skaplass. Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med glatte fronter. Benkeplate i laminat med oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Bad og WC:

Pent flislagt bad med varme i gulv og downlights i himling. Badet ble totalrehabilitert av fagfolk i 2011. Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant, speilskap med belysning over servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Innredningen er fra 2025.

I tillegg til badet har leiligheten et praktisk separat wc-rom innredet med servant og gulvstående toalett.

Soverom 1 og 2:

Leiligheten har 2 soverom av svært god størrelse og har godt med naturlig lysinnslipp. Begge rommene har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. God plass til oppbevaring i store garderobeskap.

Boligen er opprinnelig byggemeldt som en 4-roms, hvor veggen mellom to soverom tidligere er åpnet opp for å skape et større soverom. Leiligheten kan enkelt tilbakeføres til opprinnelig planløsning med etablering av et ekstra soverom.

Innbo og løsøre

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

Medfølger ikke:

- Løse lamper og speil
- Lampe montert på vegg i stue.

Hvitevarer

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

Medfølger:

- Kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

TV/Internett/Bredbånd

Fibernet gjennom Telia er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Boligen disponerer parkeringsplass med mulighet for å koble opp el-billader. Når tilgjengelig er det mulig å kjøpe garasje evt. leie. Månedlige kostnader for parkeringsplassen er inkludert i felleskostnadene.

Det tilkommer et eierskiftegebyr på kr 850,- for parkeringsplassen.

Borettslaget har 27 parkeringsplasser ekstra, som kan leies gjennom styret hvis det er noe ledig. Styret opplyser per. 14.05.2026 at det er 2 parkeringsplasser ledige. Pris på leie er 1.000,- kr pr/år. Utover dette er det også gjesteparkering i borettslaget.

EL-bil: Borettslaget har installert infrastruktur for lading av elbil på biloppstillingsplasser og garasjeplasser.

Beboer sørger selv for ladeboks dersom det er ønskelig. Kostnad for ladeboks og pris for strømbruk betales av hver enkelt beboer.

For øvrig gateparkering etter områdets bestemmelser.

Solforhold

Boligen har svært gode solforhold med sol fra ca. kl. 14-21 i sommerhalvåret

Forsikringselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 6657091

Radonmåling

Det er ikke utført radonmålinger av selger eller borettslaget. I følge radonkart over området er forekomsten av radon vurdert som moderat til lav (<https://www.ngu.no/geologi-og-risiko/radon>).

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på badetrom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på 10072 kWh i 2025. Merk at dette vil variere etter antall medlemmer i hustanden og faktisk forbruk.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 6 400 000

Omkostninger kjøper

6 400 000 (Prisantydning)

38 776 (Andel av fellesgjeld)

6 438 776 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

850 (Eierskifte parkering)

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

10 452 (Omkostninger totalt)

19 352 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

22 152 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 449 228 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 458 128 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 460 928 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

Informasjon om eiendomsskatt

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

Eiendomsskatten beregnes etter denne formelen:

$(\text{Eiendomsskattegrunnlag} - \text{bunnfradrag}) \times 0,0017 = \text{eiendomsskatt per år}$

Selges boligen til prisantydning vil den ikke bli rammet av eiendomsskatt etter gjelder bestemmelser.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 435 498 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 741 990 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Fiber/TV fra Telia, nedbetaling av fellesgjeld, trappevask, parkeringsplass, vaktmester, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold, samt øvrige driftskostnader.

Styret opplyser at det ikke er planlagt noe mer økning i felleskostnader enn vanlig indeksjustering. Det er en normal, forventet årlig justering som tar høyde for generell prisvekst.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 209

Andel Fellesgjeld

Kr 38 776

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

30.04.2026

Andel fellesformue

Kr 11 995

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Sandbakken Borettslag

Organisasjonsnummer

951213853

Andelsnummer

58

Om borettslaget

Andelen er en del av Sandbakken Borettslag (org.nr. 951 213 853), bestående av totalt 196 andeler/leiligheter.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket.

Større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget:

2020:

- Lagt opp infrastruktur til EL-billading i garasjer og på faste parkeringsplasser. Standardisert Schneider ladebokser for laststyring.
- Skiftet belysning i fellesarealer til LED med bevegelsessensor. Utebelysning er også skiftet til LED.
- Skiftet hovedtavler og stigeledninger. Byttet til 3-fase i sikringsskapene til leilighetene, gitt at beboere bestilte. Byttet styreenhet til alle vifter for avtrekk

i leiligheter.

2018:

- OPAK har levert forprosjekt for infrastruktur for elbil lading i garasjer og parkeringsplasser, samt oppgradering av hovedtavler inkl. stigeledninger og utskifting av belysning i fellesarealer. Gravet og isolert ny overvannsrenne foran garasjerekken på den store parkeringsplassen.

2017:

- Startet planlegging med etablering av elbil lading. Solgte vaktmesterleiligheten i Rødbergveien 87 for kr 3 600 000,-. Gjennomført 1-års reklamasjonsbefaring etter rehabiliteringen og lukket avvikene som ble registrert. Etablert elektronisk betalingsløsning for salg av nøkler og ventiler. Fasadevask og impregnering (avsluttende arbeider).

2016:

- Oppgradering av hovedkomponenter i internt kabelnett for TV og internett. Det ble i 2016 gjennomført et større vedlikeholdsprosjekt: Garasjer: Byttet takbelegg, kledning, porter og sikringsskap og ledninger. Betongrehabilitering og katodisk beskyttelse der hvor det er etasjeskiller i betong. Balkonger: Betongrehabilitering, maling av betong og treverk, og behandling av balkonggulv. Katodisk beskyttelse øverste balkongtak i Rødbergveien 87 - 95. Oppganger: Bytte av postkasser og maling av tak, vegger og rekkverk. Maling av inngangsparti utvendig. Maling av vinduer på inngangssiden. Utskifting av sikringsskap i vaskerier.

2014:

-Byttet ut brannslukkingsapparat i alle boliger Installert brannslukkingsapparat i vaskeriene og verkstedet. Byttet ut støtsand med matter og byttet lekesand ved E-blokken. Fikk utarbeidet vedlikeholdsplan for borettslaget. Reparert gjerdet mot Tonsenhagen bussholdeplass. Byttet ut gelenderet på gangveien ned fra Tonsenhagen bussholdeplass.

Se årsberetning for øvrige vedlikehold og rehabilitering.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208258397

Lånetype: Serielån

Rentesats: 5,23%

Restsaldo 7 146 987,00

Innfrielsesdato: 29.10.2035

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene. Oppsigelsestiden er 12 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist).

Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett.

Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS.

Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget

avgjørende.

Regnskap/budsjett

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

Årsregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 993 701,- og er overført sameiets egenkapital

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 2 100 555,-

Styregodkjennelse

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

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

1. Det tillates dyrehold under forutsetning av at det før anskaffelse undertegnes en erklæring om de betingelser som er satt for dyrehold. (OBOS standard erklæring om dyrehold legges til grunn.)

2. Dyrehold er tillatt i borettslaget etter følgende regler:

-Anskaffelse av hund/katt i borettslaget skal på forhånd være godkjent av borettslagets styre.

-Lufting av hunder skal ikke skje i borettslagets område. Forøvrig skal hunder føres i bånd innenfor borettslagets område. Eier av hund forplikter seg omgående til å fjerne ekskrementer.

-Lufting av hund kan foretas av barn hvis de har full kontroll over dyret. Slik lufting er likevel eiers ansvar. Lufting må ikke foretas til sjenanse for andre beboere.

-Hunden/katten må ikke forlates alene i leiligheten hvis dette er til sjenanse for naboene.

-Alle dyreeiere skal skrive under på en egenerklæring. Egenerklæringen om dyrehold betraktes som en del av leiekontrakten. Brudd på reglene om dyrehold kan betraktes som vesentlig mislighold av leiekontrakten.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 85, bruksnummer 218 i Oslo kommune. Andelsnr. 58 i Sandbakken Borettslag med orgnr. 951213853

Tinglyste heftelser og rettigheter

En servitutt er en rettighet/forpliktelse eller bestemmelse. Denne kan være både positiv og negativ. Bestemmelsen innskrenker en eiers rett til å fritt bestemme over egen eiendom. F.eks en nabo som gir en annen nabo rett til å kjøre over sin eiendom. En servitutt etableres i all hovedsak ved inngåelse av en avtale, enten skriftlig eller muntlig, mellom de berørte partene, men den kan også være etablert på andre måter.

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

301/85/218:

19.01.1973 - Dokumentnr: 1048 - Bestemmelse om veg

08.05.1973 - Dokumentnr: 8516 - Forkjøpsrett

RETTIGHETSHAVER: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL

15.04.1971 - Dokumentnr: 6518 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:85 Bnr:4

22.09.1971 - Dokumentnr: 16322 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:85 Bnr:219

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk datert 26.01.1973 med godkjente tegninger.

Boligen er opprinnelig byggemeldt som en 4-roms, hvor veggen mellom to soverom tidligere er åpnet opp for å skape et større soverom. Leiligheten kan enkelt tilbakeføres til opprinnelig planløsning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.01.1973.

Vei, vann og avløp

Det er adkomst via offentlig vei, og eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig i henhold til reguleringsplan S-1500 datert 13.11.1968 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning, 22.04.2009.

Kommuneplan fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23.september 2015 som gjelder fram til 2030. Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For mer info om kommuneplan se:<https://www.oslo.kommune.no/politikk/kommuneplan/tidligere-kommuneplandokumenter/#gref>

Pågående byggesaker i området:

- I februar 2010 sa bystyret ja til trikk fra Sinsenkrysset, langs Trondheimsveien, via Årvollveien og Rødbergveien, til Tonsenhagen/Linderud. I 2011 ble konsekvensutredningen for traseen gjennomført. Trikk til Tonsenhagen er en av 13 foreslåtte strekninger iht. rapport "Videreutvikling av trikkenettet i Oslo" utarbeidet av Multiconsult på vegne av Ruter datert 22.05.2020. Tonsenhagen er en av strekningene de anbefaler å arbeide videre med der trikk er hovedalternativ. Trikk til Bjerke (Tonsenhagen) er også inntatt som en del av Oslopakke 3. Oslopakke 3 er plan for veiutbygging, drift og utbygging av kollektivtrafikk i Oslo og Akershus. Tidshorisonen er 2008-2045. Reguleringsplanen er til offentlig høring og politisk behandling. Byggestøy og anleggsarbeid må påregnes dersom arbeidet igangsettes. Se saksnummer 201004818 hos Plan- og Bygningsetaten for mer informasjon.

- Saksnummer 202452124 - Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune (VAV) ønsker å

anlegge et omløp i tunnel forbi Årvollbassenget som ligger i Årvollåsen. Tiltaket er nødvendig for å få utført vedlikehold av bassenget. I tillegg ønskes det å regulere eksisterende overføringstunnel for drikkevann mellom Oset og Bredtvet/Rødtvet. Dette for å gi anlegget en planmessig beskyttelse. Planforslag ble sendt til Sendt byrådsavdelingen 09.05.2025.

- Bymiljøetaten har startet et arbeid for å regulere dagens alpinanlegg i Trollvannskleiva og Grefsenkleiva. Det foreligger planer om ny stolheis, ny varmestue samt utvidelse av løypene. Se saksnummer 201802070 hos Plan- og Bygningsetaten.

- Disen idrettspark - Etablering av ny turvei og kunstgressbane ble gitt tillatelse til tiltak 10.09.2025. Tiltaket gjelder etablering av turvei i forlengelse av eksisterende turvei og etablering av ny kunstgressbane, samt riving av eksisterende kunstgressbane i tilknytning til Disen idrettspark, bydel Bjerke. Tiltaket vil være en oppgradering av eksisterende anlegg, men flyttes tre meter sørøst for å etablere tursti. Totalt samlet areal som berøres av tiltaket er 2 179 kvm. Saksnummer 202556151 hos kommunen.

Listen er ikke uttømmende. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

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

I borettslag er korttidsutleie (som Airbnb) tillatt i inntil 30 døgn per kalenderår. Dette gjelder utleie av hele boligen i korte perioder, og grensen inkluderer også vederlagsfritt utlån til venner/familie. Regelverket er strengere enn i eierseksjonsameier.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dog tidligst etter at forkjøpsretten er avklart og styrets godkjenning er gitt.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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 (hjemmelige bud/hjemmelige 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 (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

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 Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Provisjonen er avtalt til 0,90 % inklusiv mva. av oppnådd totalpris, inkludert eventuell fellesgjeld. Minimumsprovisjonen er kr 50 000 inklusiv mva..

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Digital annonsering 2 000

Markedspakke 19 900

Oppgjørshonorar 6 500

Opplysninger fra forretningsfører+eierskiftegebyr 12 500

Søk eiendomsregister og elektronisk signering 3 000

Tilretteleggingsgebyr 19 390

Visninger/overtakelse per stk. 2 000

Ansvarlig megler

Marius Wang

Eiendomsmegler/ Daglig leder/ Partner/ Fagansvarlig

mw@aktiv.no

Tlf: 468 28 887

rym Stien Dæhlin

Eiendomsmeglerfullmektig/ Juniorpartner

trym.stien.dehlin@aktiv.no

Tlf: 938 10 609

Oppdragstaker

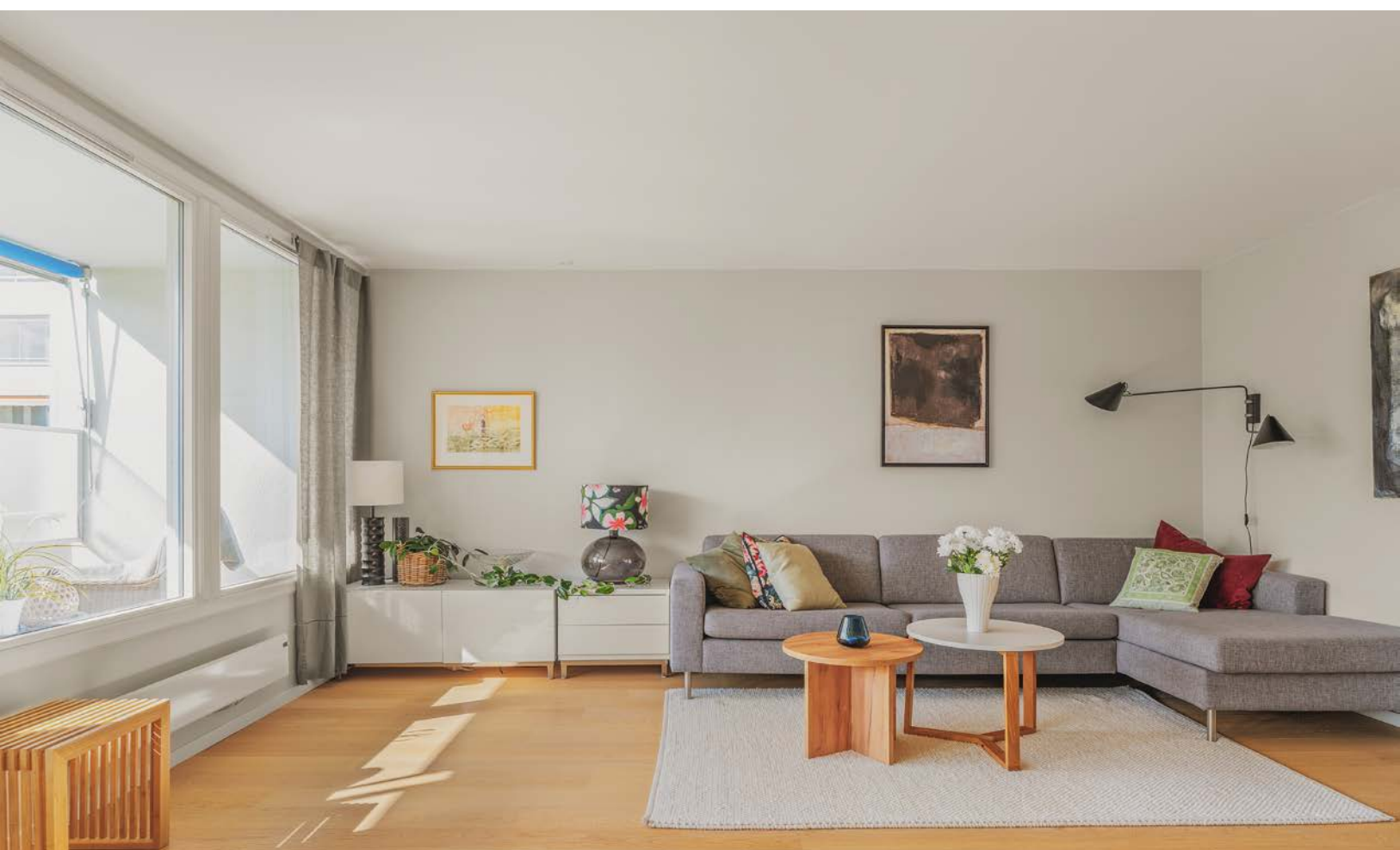
Wang & Partnere AS, organisasjonsnummer 936714218

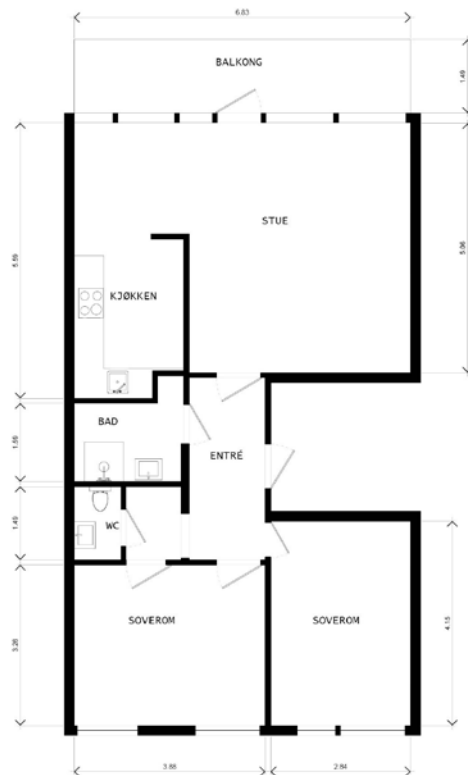
Kjelsåsveien 18,

Salgsoppgavedato

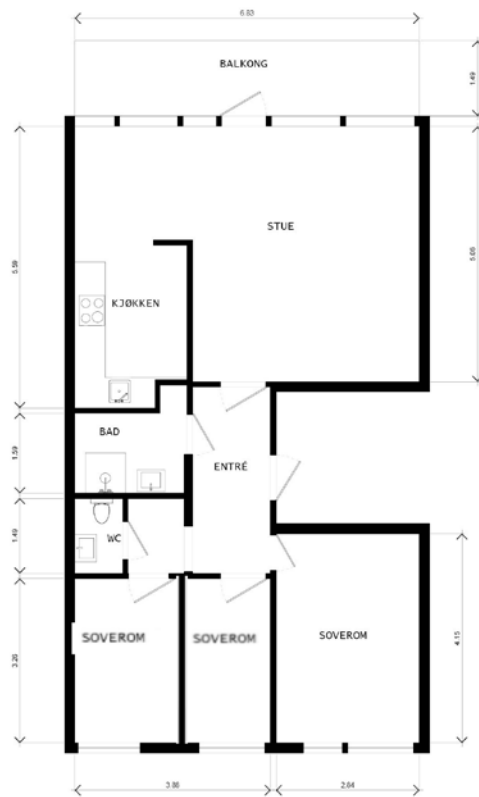
19.05.2026







Original planskisse. Plantegningene er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Alternativ planskisse 4-roms



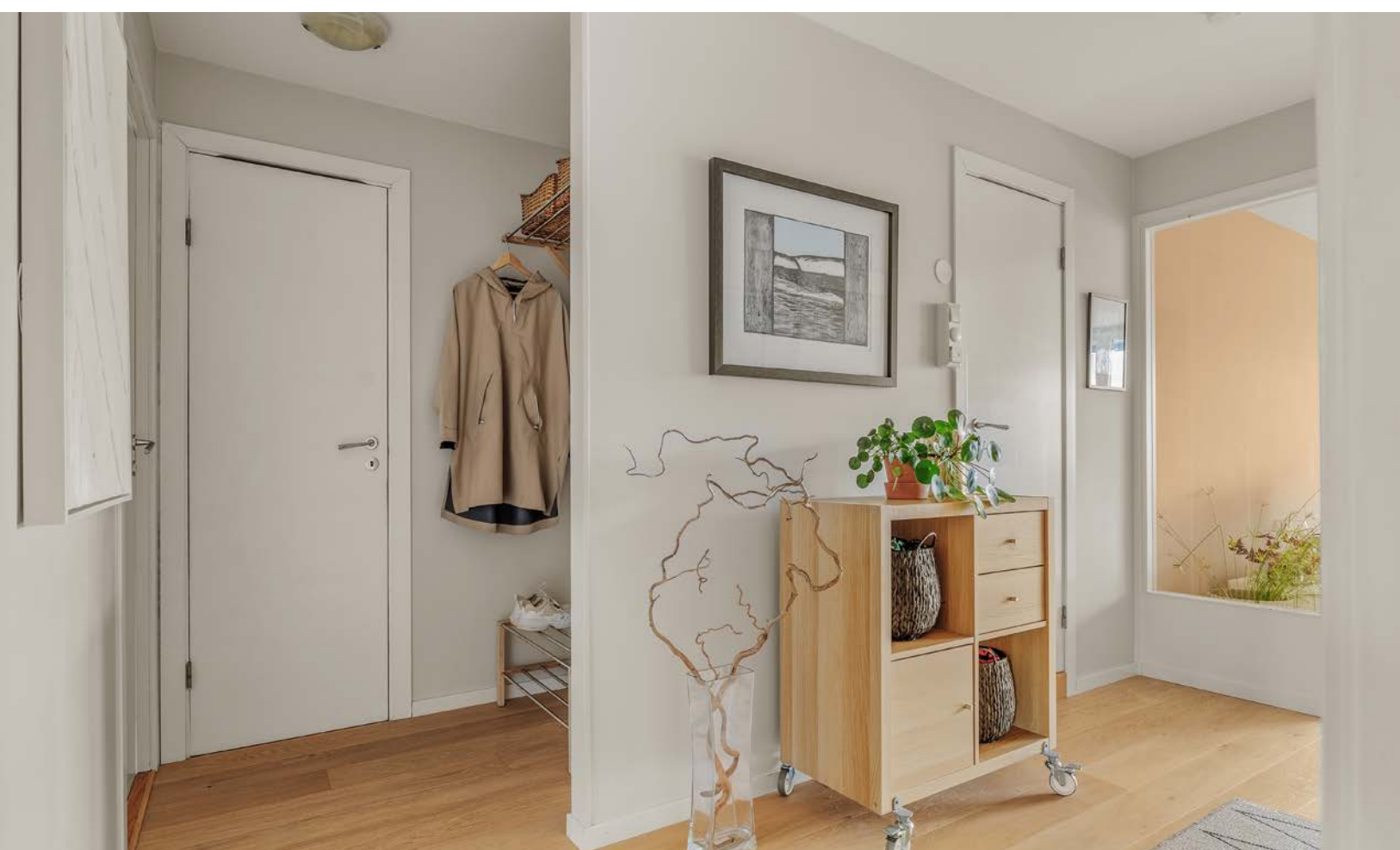

























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Rødbergveien 69 , 0591 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 85, bnr. 218

 Andelsnummer 58

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 22486-1104

Referansenummer: RL5361

Autorisert foretak: BUILTBY AS



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.

Rapportansvarlig

Matias Utne

post@bulitby.no

920 59 064

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • løstørre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 ligger i et etablert borettslag på Tonsenhagen, ca. 6 km nordøst for Oslo sentrum. Eiendommen består av en boligblokk oppført i betongkonstruksjon med saltak. Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom og to soverom, samt tilhørende balkong. Det er adkomst via offentlig vei, og eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Fellesarealene fremstår som opparbeidede med grøntområder og interne gangveier.

Overordnet vurdering:

Boligen fremstår med normal standard sett opp mot byggeår, men med varierende alder på overflater og tekniske installasjoner. Det er gjennomført enkelte oppgraderinger, blant annet på bad og overflater, men flere bygningsdeler har nådd eller nærmer seg forventet levetid. Det må derfor påregnes løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger, særlig knyttet til våtrom, tekniske installasjoner og eldre bygningsdeler. Samlet sett vurderes boligen å ha et moderat vedlikeholdsbehov.

Romhøyder er målt til:

Stue: 2,35 meter

Entré: 2,37 meter

Bad: 2,23 meter

Soverom: 2,38 meter

Byggemåte:

Boligblokk i m ur/betong konstruksjon. Betongsåle, antar fundam entert til faste m asser eller til fjellgrunn. Grunm ur, bærevegger i betong. Saltak tekket m ed betongtakstein.

Parkering

Det medfølger en biloppstillingsplass med mulighet for å montere elbil-lader.

Borettslaget har 24 parkeringsplasser ekstra, som kan leies gjennom styret hvis det er noe ledig.

Pris på leie er 1.200,- kr pr/år. Utover dette er det også gjesteparkering i borettslaget.

EL-bil: Borettslaget har installert infrastruktur for lading av elbil på biloppstillingsplasser og garasjeplasser.

Beboer sørger selv for ladeboks dersom det er ønskelig. Kostnad for ladeboks og pris for strømbruk betales av hver enkelt beboer.

For øvrig gateparkering etter områdets bestemmelser.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Varmekabler på baderom.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er oppført som boligblokk i betongkonstruksjon med saltak tekket med betongtakstein. Vinduer består av 2-lags isolerglass, og det er balkong med betongdekke og terrassebord.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkettgulv, malte vegger og himlinger, samt enkelte panelplater. Etasjeskiller er utført i betongdekke.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er oppgradert i 2011 med flislagte overflater og elektrisk gulvvarme. Det er installert dusjkabinett, servantskap og mekanisk avtrekk. Sluk er av eldre type.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med over- og underskap, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer. Det er ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er hovedsakelig i kobber, med både eldre og nyere rørføringer. Avløp er en kombinasjon av plast og eldre materialer. Boligen har naturlig ventilasjon og varmtvannsbereder plassert i kjøkkeninnredning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

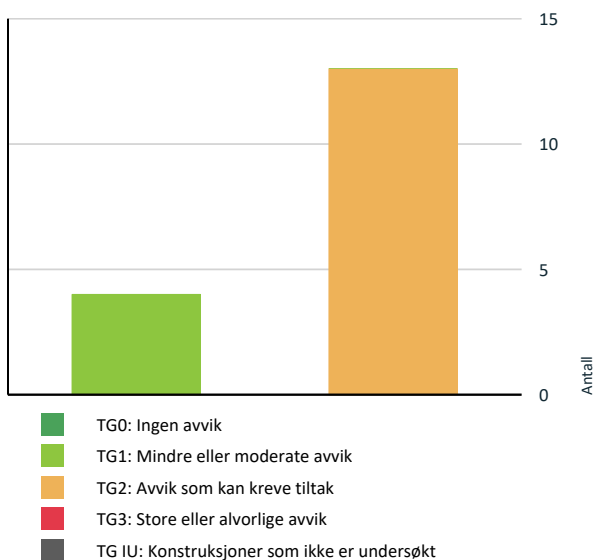
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- [! Tekniske installasjoner > Avløpsrør](#) [Gå til side](#)
- [! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank](#) [Gå til side](#)
- [! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning](#) [Gå til side](#)
- [! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk](#) [Gå til side](#)
- [! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling](#) [Gå til side](#)
- [! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)
- [! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)
- [! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)
- [! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon](#) [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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- [! Utvendig > Vinduer](#) [Gå til side](#)
- [! Utvendig > Dører](#) [Gå til side](#)
- [! Innvendig > Overflater](#) [Gå til side](#)
- [! Tekniske installasjoner > Vannledninger](#) [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1971

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at vinduer i stue og soverom tar i karm, noe som indikerer justeringsbehov eller skjevheter i konstruksjonen. Vinduer har høy alder, og det må påregnes redusert tetthet og isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer fra 1991 har passert forventet levetid. Forventet levetid for vinduer er ca. 20–40 år. Utskifting må påregnes.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med glassfelt fra ca. 1991. Ytterdør med brann- og lydklassifisering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør har høy alder og må påregnes å ha redusert isolasjonsevne og slitasje. Det kan forekomme behov for justering og vedlikehold. Ytterdør fremstår som en standard løsning med brann- og lydkrav, uten registrerte avvik basert på visuell inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdør fra ca. 1991 har passert forventet levetid. Forventet levetid for dører er ca. 20–30 år, og utskifting må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue. Dekket er utført i betong med terrassebord (tredekke). Rekkverk i mur, målt til ca. 92 cm høyde. Eier opplyser at balkongen nylig er rehabilitert og at det er etablert ny membran.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Beskrivelse:

Gulv består av parkett i stue, kjøkken og entré fra 2019, samt eldre parkett på soverom. Vegger har malte, slette flater og panelplater. Himlinger har malte, slette overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje i form av mindre hull, riper og hakk på overflater, noe som er normalt for en bolig i bruk. Eldre parkett på soverom har synlig bruksslitasje. Det er også registrert sprekker i hjørne mellom kjøkken og stue, samt enkelte sprekker i overgang mellom vegg og himling. Sprekkdannelser kan være relatert til bevegelser i konstruksjonen og aldersmessige forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre parkett har redusert gjenværende levetid som følge av slitasje. Overflater generelt vil ha varierende levetid avhengig av alder og vedlikehold, og det må påregnes jevnlig oppgradering.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er målt opp til 10 mm plan avvik i stue.

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst renoverert i 2011. Det er fremlagt dokumentasjon i form av kontrakt og fakturaer. Oppgraderingen omfatter overflateoppussing med ny smøremembran på vegger. Sluk er ikke skiftet.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.
Himlingen er malt og har down lights.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har passert halve forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene har passert halve forventede levetid.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv er flislagt og utstyrt med elektrisk gulvvarme. Det er målt fall fra terskel til topp sluk på ca. 40–55 mm.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallforholdene vurderes som moderate. Oppkant ved terskel er målt til ca. 6 cm, men det foreligger ikke dokumentasjon på at membran har tilsvarende høyde.

Overflatene har passert halve forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene har passert halve forventede levetid.

Det anbefales nærmere vurdering ved fremtidig oppgradering av badet.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har sluk i støpejern. Det er ikke registrert membran i tilknytning til sluket, og det er ikke påvist løsning for kobling mellom membran og sluk. Det er ikke kjent om gulvmembran ble fornyet ved renovering.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Manglende synlig membranløsning og ukjent utførelse ved tilkobling til sluk innebærer en teknisk svakhet. Eldre støpejernsluk kombinert med usikker membranløsning gir økt risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

Mangelfull eller ukjent membranløsning kan føre til skjulte fuktskader og lekkasjer. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare oppbygning, og det må påregnes oppgradering av sluk og membran ved fremtidig rehabilitering.

Sluk og membranløsning vurderes å ha begrenset gjenværende levetid. Eldre løsninger uten dokumentert tettesjikt har økt sannsynlighet for svikt, og utskifting må påregnes.



ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant, speilskap med belysning over servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Innredningen er opplyst å være fra 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert tett terskel ved dør, noe som gir liten eller ingen tilluft til rommet. Dette medfører redusert luftutskifting og kan påvirke ventilasjonens effekt negativt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende tilluft kan føre til økt fuktbelastning, kondens og risiko for soppdannelse. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved å sikre spalte under dør eller annen løsning.

Ventilasjonsløsningen vurderes å ha redusert funksjon som følge av manglende tilluft.



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med glatte fronter. Benkeplate i laminat med oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert generell slitasje på kjøkkeninnredningen, herunder mindre hull og riper i fronter. Det er også registrert sprekker i silikonfuger langs benkeplate, noe som kan medføre redusert tetthet mot fukt. Forholdene vurderes som normale avvik ut fra alder og bruk, men med behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Slitte fuger kan gi økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Det anbefales å fornye silikonfuger og utbedre overflater ved behov for å opprettholde funksjon og levetid.

Det må påregnes vedlikehold og delvis oppgradering på sikt.



ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Ventilator med kullfilter gir resirkulering av luft uten avtrekk til det fri. Dette gir begrenset effekt ved fjerning av fukt og matos sammenlignet med ventilasjon til friluft. Det opplyses at det er vanskelig å etablere annen løsning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begrenset ventilasjon kan medføre opphopning av fukt og lukt i kjøkkenet. Regelmessig utskifting av kullfilter anbefales for å opprettholde funksjon. Alternativ løsning vurderes dersom forholdene ligger til rette for det.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med gulv belagt med laminat. Vegger har fliser og malte flater. Himling med malte overflater. Rommet er innredet med servant og gulvstående toalett. Det er avtrekk, men ingen tilluft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende tilluft reduserer ventilasjonens effekt og kan føre til opphopning av fukt i rommet. Overflater fremstår ellers med normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende tilluft kan gi økt fuktbelastning og risiko for kondens og luktproblemer. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, eksempelvis via spalte under dør eller annen løsning. Gulv bør følges opp med tanke på fuktpåvirkning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er hovedsakelig utført i kobber. Det er registrert eldre kobberør, samt nyere kobberør på bad. Stoppekran er plassert på toalettrom og fungerer.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

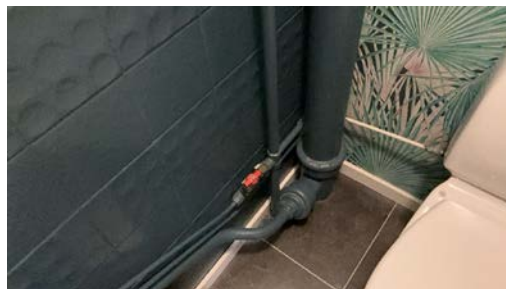
- Det er avvik:

Eldre kobberrør har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Dette innebærer økt risiko for slitasje og svekkelser over tid. Nyere rør på bad gir delvis oppgradert standard. Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Økende alder på rør kan medføre risiko for lekkasjer og skade på bygningsdeler. Det anbefales jevnlig kontroll og på sikt utskifting av eldre rørstrekk.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er utført i plast under servant på bad og under kjøkkenvask. Det er også registrert eldre avløpsrør i forbindelse med toalett, herunder deler i støpejern og kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kombinasjon av nyere plastrør og eldre avløpsrør indikerer varierende alder på anlegget. Eldre rør i støpejern og kobber har økt risiko for slitasje, korrosjon og lekkasjer over tid. Synlige plastrør fremstår som en moderne løsning. Kun synlige deler er vurdert, og skjulte føringer kan ha avvik som ikke er avdekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre avløpsrør kan medføre økt risiko for lekkasjer og tilstopping. Det anbefales jevnlig kontroll av anlegget, og på sikt utskifting av eldre rørstrekk.

Plastrør har normalt lang levetid, mens eldre rør i støpejern og kobber har redusert gjenværende levetid. Det må påregnes oppgradering av eldre deler av anlegget over tid.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkeninnredning. Berederen er fra 2009. Overtrykksventil er tilkoblet avløp.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert manglende understøttelse av berederen. Dette innebærer at belastning overføres til kjøkkeninnredningen, noe som ikke er en egnet løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende understøttelse gir risiko for at bunnplaten i kjøkkeninnredningen kan gi etter over tid. Dette kan medføre økt belastning på rørtilkoblinger og øke risiko for lekkasje og følgeskader. Det anbefales å etablere tilfredsstillende understøttelse av berederen.

Berederen er fra 2009 og har passert store deler av forventet levetid. Forventet levetid for varmtvannsberedere er ca. 15–20 år. Utskifting må påregnes på sikt.



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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i felles gang og er utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er fremlagt tilsynsrapport fra 2012 med avvik på stikkontakter på kjøkken, som ifølge opplysninger er utbedret.

Inntak og sikringsskap

3. 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

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

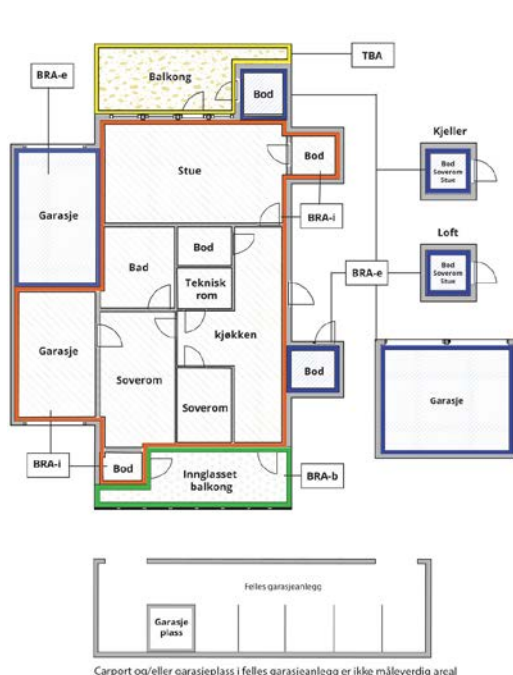
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)		
Kjeller		6		6	
Etasje	75			75	10
SUM	75	6			10
SUM BRA	81				

Romfordeling

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

Kommentar

Boligen disponerer 2 boder i kjeller. Bodene er målt til ca 2 m² og ca 4,6 m².

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjelheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Matias Utnem	Takstingeniør
	Kristin Lühr Villa	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	85	218		0	45687.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rødbergveien 69

Hjemmelshaver

Sandbakken Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
951213853			Villa Kristin Lühr

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

58

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tonsenhagen rett ved Lillom arka, ca 6 km nordøst for Oslo sentrum .

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Regulering

Reguleringsbestemmelser

Eiendommen er regulert til bolig i henhold til reguleringsplan S-1500 datert 13.11.1968 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Kommunedelplan: KDP-17.

Om tomten

Tomten

Eiet tomt på 45.687,7 kvm som tilhører borettslaget. Pent opparbeidet fellesareal med gressplen, prydbusker, hekker, trær, lekeapparater, benker, bord og asfalterte gangveier.

Annet

Byggemåte:

Boligblokk i m ur/betong konstruksjon. Betongsåle, antar fundam entert til faste m asser eller til fjellgrunn. Grunnm ur, bærevegger i betong. Saltak tekket m ed betongtakstein.

Parkering

Det medfølger en biloppstillingsplass med mulighet for å montere elbil-lader.

Borettslaget har 24 parkeringsplasser ekstra, som kan leies gjennom styret hvis det er noe ledig.

Pris på leie er 1.200,- kr pr/år. Utover dette er det også gjesteparkering i borettslaget.

EL-bil: Borettslaget har installert infrastruktur for lading av elbil på biloppstillingsplasser og garasjeplasser.

Beboer sørger selv for ladeboks dersom det er ønskelig. Kostnad for ladeboks og pris for strømbruk betales av hver enkelt beboer.

For øvrig gateparkering etter områdets bestemmelser.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Varmekabler på badrom.

Romhøyder er målt til:

Stue: 2,35 meter

Entré: 2,37 meter

Bad: 2,23 meter

Soverom: 2,38 meter

Forsikring

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

Kommentar

Felles bygningsforsikring i regi av sameiet. Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	26.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

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 funksjonsprøving 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.

Skadegjører: 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

Kristin Lühr Villa

Boligen

Rødbergveien 69

0591 OSLO

0301-85/218/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2011
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Romerike Rørleggerbedrift AS

Beskrivelse av arbeidet: Total renovering av bad i 2011. Fjerne flis på vegg fra byggeår. Membran, varmekabler og nye fliser på vegg og gulv. Senke tak og montering av 4 spotter. Ny vask og baderomsmøbler oktober 2025.

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

• **Ja**

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

2011: Membran vegger, og montere 12 mm våtromsplater på vegg

Tette hulrom ved sokkel.

Har kontrakt for arbeidet.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **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. kilowattime (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.

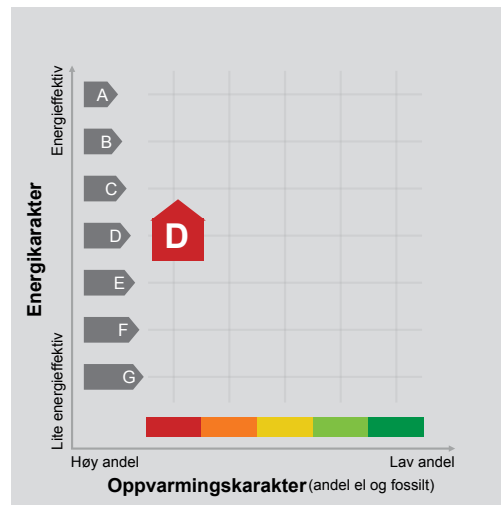
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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 for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SANDBAKKEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0591
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	85
Bruksnummer	218
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81334854
Merkenummer	Energiattest-2025-214366
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1971

Bygningsmateriale:

BRA: 75

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiatesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Rødbergveien 73	81334854	H0201	0	0	54
Rødbergveien 69	81334854	H0201	0	0	58
Rødbergveien 71	81334854	H0202	0	0	57
Rødbergveien 75	81334854	H0202	0	0	53

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1971

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	20 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m ²
Oppvarmet BRA	75 m ²
Totalt BRA	75 m ²
Oppvarmet luftvolum	180 m ³
U-verdi for yttervegger	0,24 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,91 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,14 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	205,7 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,43 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	7.3.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
Energirådgiver	
Firma	OBOS Prosjekt AS
Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS	
Netto energibudsjett	
Romoppvarming	78,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,7 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	145,4 kWh/år
Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 837 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	157,41 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 009 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	157,41 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 837 kWh/år
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år
Beregnet levert energi ved normalklima	
Elektrisitet	11 837 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 837 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Nabolagsprofil

Rødbergveien 69 - Nabolaget Tonsenhagen søndre - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tonsenhagen Linje 25, 31, 60	3 min 0.2 km
Linderud Linje 4, 5	13 min 1.1 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	4 min 3.6 km
Nyland stasjon Linje L1	6 min 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 7.3 km

Skoler

Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 525 elever, 23 klasser	7 min 0.4 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	13 min 1.2 km
Linderud skole (1-10 kl.) 391 elever, 29 klasser	14 min 1.2 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	14 min 1.2 km
Bjerke videregående skole 464 elever	13 min 1.1 km
Kuben videregående skole	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

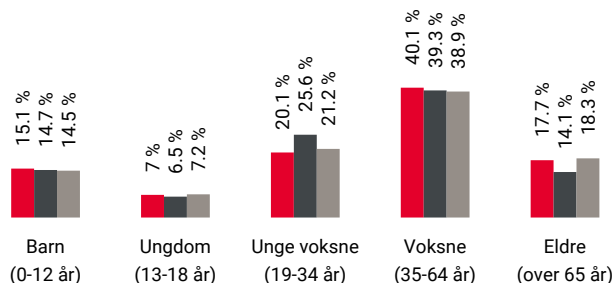
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tonsenhagen søndre	1 388	686
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sandbakken barnehage (1-5 år) 46 barn	1 min 0.1 km
Tonsenhagen barnehage (1-5 år) 32 barn	6 min 0.4 km
Kolåsbakken barnehage (1-5 år) 74 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Kiwi Tonsenhagen	7 min
Coop Mega Linderud	8 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



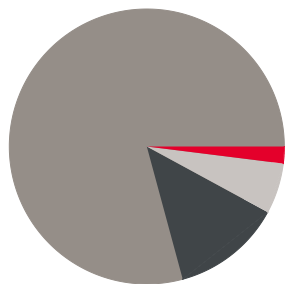
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

Sandbakken brl. ballplass 2 Ballspill	0 min	0 km
Tonsenhagen ballplass (v/skole) Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min	0.4 km
SATS Linderud	9 min	
EVO Årvoll	14 min	

Boligmasse



- 2% enebolig
- 13% rekkehus
- 80% blokk
- 6% annet

«Trygt, godt og hyggelig nabolag med gode skoler, barnehager og andre tilbud for barn. Meget godt kollektivtilbud døgnet rundt. Tett på marka, men samtidig kort vei til byen.»

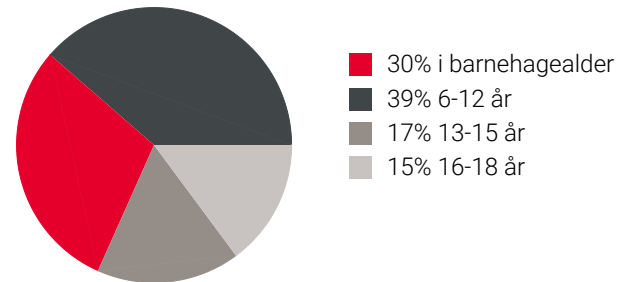
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Linderud Senter	9 min
Apotek 1 Tonsenhagen	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

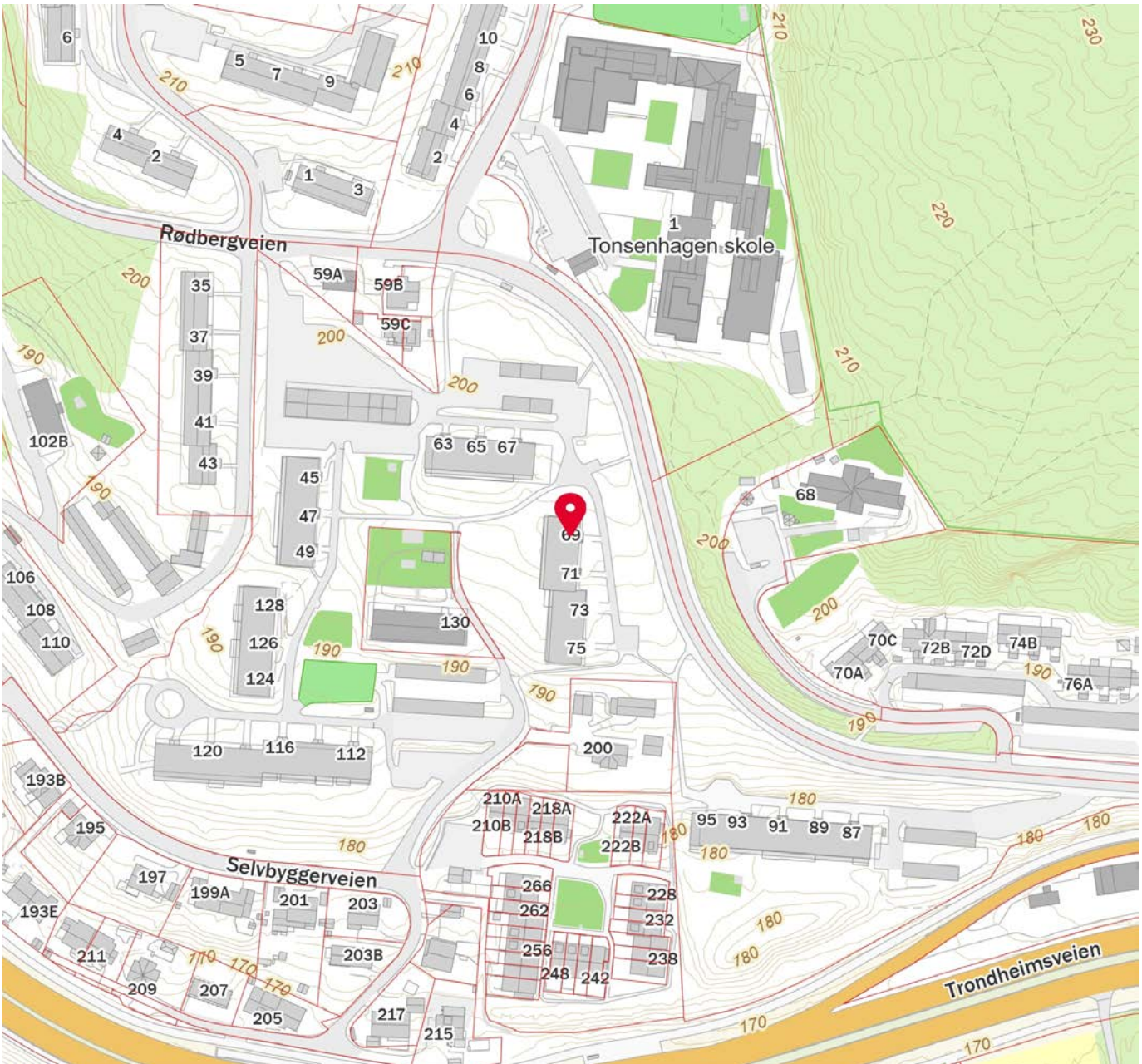
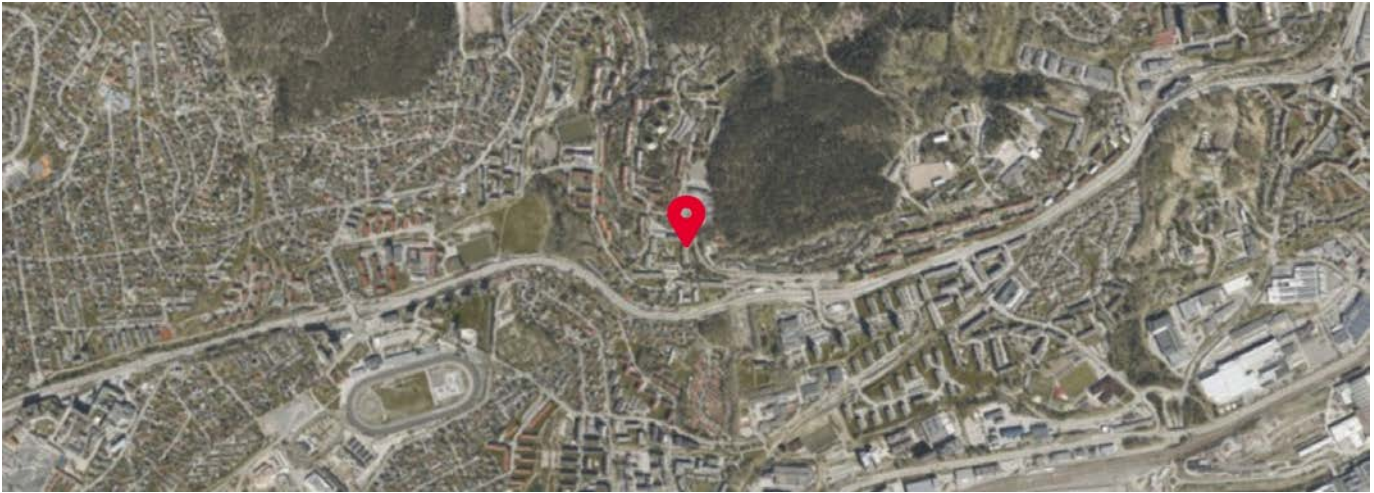


0% 49%

- Tonsenhagen søndre
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Rødbergveien 69
0591 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius WangTelefon: 468 28 887
E-post: mw@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre