

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Karianne Amlie

Mobil 977 57 259

E-post karianne.amlie@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 90 927,-
Omkostn.: Kr 131 140,-
Total ink omk.: Kr 5 322 067,-
Felleskostn.: Kr 4 448,-
Selger: Teodor Kristoffer Nilseng
Danielsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 60/65 kvm
Tomtstr.: 1479.8 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 75, bnr. 635
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1002260153

Stor og delikat 2-roms med skjermet beliggenhet. Stor, solrik terrasse

Velkommen til Lachmanns vei 3A - en lys og innbydende leilighet med ypperlig beliggenhet for deg som ønsker å bo i rolige og grønne omgivelser, tilbaketrukket fra byens mas, samtidig som du har kort vei til både servicetilbud og byliv.

Leiligheten byr på en praktisk og gjennomført planløsning med delikat kjøkken og bad, åpen og sosial stue samt fantastisk lysinnslipp fra store, nye vinduer. Fra stuen er det utgang til en romslig, solrik terrasse med gode solforhold - et perfekt sted å nyte rolige dager og hyggelige sommerkvelder. Leiligheten disponerer innendørs garasjeplass med elbil-lader, samt praktisk sportsbod i nærheten av plassen.

Høydepunkter:

- Garasjeplass m/lader
- Solrik terrasse
- Fantastisk lysinnslipp
- Nye vinduer
- Nærhet til marka, turstier og skiløyper

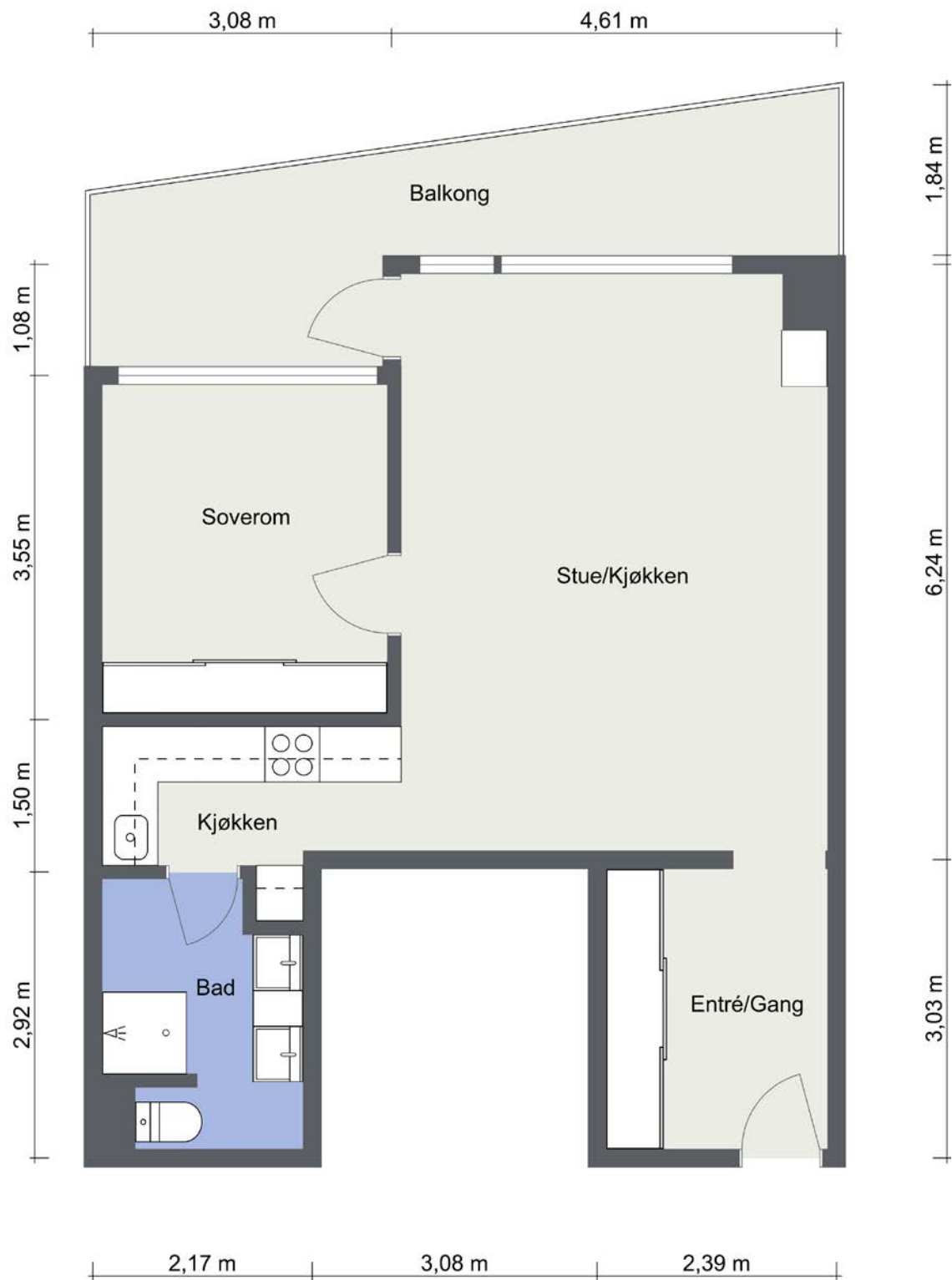
Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	24
Egenerklæring	58
Nabolagsprofil	64
Budskjema	91

Plantegning



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





































Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 65 kvm

TBA: 14 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod.

1. etasje

BRA-i: 60 kvm Entré, bad, soverom, kjøkken, stue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 kvm Balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1479.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet.

Beliggenhet

Lys og romslig leilighet i et stille og attraktivt boligområde i Grefsenåsen.

Fra leiligheten er det kort vei til marka, nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud.

Grefsenåsen grenser mot Lillomarka med fine turveier inn mot Grefsenkollen og Trollvannsstua. Ca. 10 min. unna finner du idylliske Trollvann med badeplasser, brygger, bålplasser og benker. Om vinteren kan man ta på skiene nærmest utenfor døra, og nyte den umiddelbare tilgangen til både lysløype og flotte oppkjørte skiløyper.

Det er kort avstand til idylliske Frysja, en av Oslos flotteste badeplasser. Det går også turvei langs Akerselva til Maridalsvannet og Nordmarka, eller ned til sentrum gjennom Nydalen med alle sine butikker, kafeer og restauranter. Teknisk museum, som er en turistattraksjon ligger også i nærområdet.

Det er kort vei til alpinanlegg i Grefsenkleiva, samt Grefsen Tennisklubb som har et flott anlegg med syv baner.

På toppen av Grefsenkleiva ligger populære Grefsenkollen restaurant. Med fantastisk utsikt, samt fjorden og hovedstaden som glitrer i det fjerne, har restauranten en eventyrlig ramme for både dagsutflukter, utekonserter og andre trivelige begivenheter.

Bussholdeplassen "Kirketomta" for buss 56 (Nydalen/Solemskogen) er rett utenfor leiligheten. Bussruten har avgang hvert 15. minutt i rushtiden. Raskeste vei til sentrumskjernen er med denne bussen til Storo. Derfra går det T-bane. Man kan også ta trikken fra Grefsen Stadion.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av leiligheter, eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur i støpt betong. Bærende konstruksjon i betong innfelt med bindingsverk, antatt isolert med mineralull, i henhold til forskrifter som var gjeldende da bygningen ble oppført, innvendig kledd med plater, utvendig med trepanel, malte betongoverflater og store glasspartier. Flat takkonstruksjon antatt teknet med takpapp eller membran. Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Sammendrag selgers egenerklæring

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? Ja
I henhold til forrige eiers egenerklæring ble det "Byttet membran og tak i 3 og 4 etasje" for noen år siden. Våren 2026 ble dette kontrollert, og noen skjøter på taket ble tettet.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Nortekk

Beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort en kontroll av utbedringen som ble gjort på taket for noen år siden for å forsikre seg om at drypping av vann fra kjøkkenventilasjon ikke hadde sammenheng med dette. Nortekk mente at det ikke var en sammenheng, men tettet likevel noen skjøter.

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

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Norva24 Gravco

Beskrivelse av arbeidet: Det var vond lukt i garasjen sommeren 2025. Det viste seg at dette skyldtes at kloakken fra sameiet hadde tettet seg. Spyling av rørene løste problemet.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? Ja
Det dryppet vann fra kjøkkenventilasjonen februar 2026. Det viste seg at ventilene på badet var skrudd nesten helt igjen. Etter at disse ble åpnet, har det ikke dryppet mer vann. Det virker derfor sannsynlig at problemet skyldtes kondens som følge av for dårlig lufting på badet. Det virker nå som at problemet er løst.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Nortekk

Beskrivelse av arbeidet: Det ble utført kontroll av tidligere nevnt arbeid på taket. Nortekk kunne ikke se noe problem de trodde kunne ha med vår ventilasjon i første etasje å gjøre, men sa at de tettet noen skjøter i takdekket.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av kjøkkenvifte.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Nortekk

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt over.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt over.

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Forrige eier

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier skriver i egenerklæring at han skiftet peisen, at arbeidet er innmeldt og at han er murermester. Årstallet er usikkert.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Husvindu AS

Beskrivelse av arbeidet: Vinduene i leiligheten ble skiftet for bedre isolasjon.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

Innhold

Entré, bad, soverom, kjøkken, stue.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5 m².

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stuens lengde på mellom 15 og 25 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende

avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Bereder er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.

- Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Forhold som har fått TG3:

- Bad > Overflater gulv: Det er en høydeforskjell på ca. 10 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Dette er mindre enn referansenivået. Det er usikkert om det er oppbrett av membran ved dørterskelen. Tilstandsgrad 3 er angitt på bakgrunn av det er registrert motfall mot sluk utenfor dusjsonen. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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.

Lampe over spisebord og SkiErg (stakemaskin) som er montert i skyvedørsgarderoben i gangen medfølger IKKE.

Hvitevarer

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

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass i lukket garasjeanlegg i kjeller. Det er montert ladeboks for el-bil på parkeringsplassen. Strøm forbrukt til elbillading betales etterskuddsvis.

Sameiet har også noen ekstra parkeringsplasser som kan leies for kr. 350,- pr. måned, samt to gjesteparkeringsplasser som fortrinnsvis beregnet for besøkende gjester.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF skadeforsikring, polisenummer SP5347761

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med vedovn i stue/kjøkken, elektriske panelovner, samt varmekabler på badet.

Energimerke

E

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.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 100 000

Omkostninger kjøper

5 100 000 (Prisantydning)

90 927 (Andel av fellesgjeld)

5 190 927 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

129 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

131 140 (Omkostninger totalt)
143 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
145 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 322 067 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 333 967 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 336 767 (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

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 255 367 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 021 467 for år 2024

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

Eierbrøk

77/1200

Felleskostnader inkluderer

Månedlige fellesutgifter er på kr 4 448,-. Disse inkluderer blant annet forretningsførsel, forsikring, renhold fellesareal, tv og internett, komm. avg, renter + nedbetaling på fellesgjeld.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av sameiets driftskostnader. Det gjøres oppmerksom på at felleskostandene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og vedtak.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 448

Andel Fellesgjeld

Kr 90 927

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Andel fellesformue

Kr 13 558

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Lachmanns vei 3A og 3B

Organisasjonsnummer

997 125 363

Om sameiet

Sameiet består av 12 seksjoner.

Generalforsamlingen vedtok i april 2013 enstemmig å fordele arbeidet på alle boenhetene på omgang - en uke per «vakt». Det betyr fortrinnsvis klipping av plenen, vanning av blomster og feiing av løv i trappeoppgang/garasjeområdet. Styret setter opp turnus på våren. Høytrykkspyler oppbevares i fellesbod, men flyttes inn til trappeoppgangen i garasjenivå om vinteren pga fare for frostskafer. Hageslange oppbevares i fellesbod om vinteren.

Hver vår organiserer styret dugnad(er) hvor alle leilighetene deltar med en representant. Tilsvarende vil ved behov gjennomføres på høsten.

En rekke saker til orientering og diskusjon. Ingen vedtak, men følgende er notert av utbedringer som må gjøres på sikt:

- Fukt i to seksjoner
- Ventilasjon/vifte med vann i en seksjon
- Følge opp jordbrytere og teste disse hver sjette måned.

Av utbedringer som kan gjøres på sikt er følgende notert:

- Garasjegulvet kan utbedres for å fjerne dumper og hull, må trolig legges nytt.
- Vurdere å bytte nøkkelsystem til elektronisk.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånets løpetid: 6 år gjenstående av nedbetalingstid

Långiver: DNB

Restsaldo: 1.252.963,46

Regnskap/budsjett

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr, såfremt det ikke er til ulempe for andre beboere. Båndtvang gjelder innenfor sameiets område. Sameiets område skal ikke benyttes til dyretoalett.

Etter skriftlig begrunnede klager fra andre beboere kan styret forlange at dyret fjernes fra sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

First Accounting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 75, bruksnummer 635, seksjonsnummer 3 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/75/635/3:

21.09.1936 - Dokumentnr: 10548 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:635
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1957 - Dokumentnr: 11547 - Skjønn
Dok. tgl. m/dbnr. 11547 - 11588.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:635
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1976 - Dokumentnr: 6218 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:635
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1979 - Dokumentnr: 5679 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 80% AV FØRSTE TGL. ERVERVSUM
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1979 - Dokumentnr: 5679 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 77/1200

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk datert 11.05.1984.

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente byggetegninger som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.05.1984.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Elendommen er regulert til byggeområde for boliger etter reguleringplan med reguleringsbestemmelser S-2158, datert 02.09.1976.

Området er også berørt av S-5142 om vannforsyningsanlegg og andre sikringssoner.

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

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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 eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Meglernes vederlag

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

- 2 000 Digital annonsering
- 6 500 Fotograf
- 1 910 Garantipremie/inneståelse
- 19 900 Markedspakke INKL BLINK/PREMIUMPAKKE
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 3 750 Opplysninger fra forretningsfører
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 390 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Utleggsgebyr
3 500 Visninger/overtakelse per stk.
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 123 759

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

Ansvarlig megler

Karianne Amlie
Partner / Eiendomsmegler
karianne.amlie@aktiv.no
Tlf: 977 57 259

Ansvarlig megler bistås av

Karianne Amlie
Partner / Eiendomsmegler
karianne.amlie@aktiv.no
Tlf: 977 57 259

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO


Salgsoppgavedato

12.05.2026


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Lachmanns vei 3A , 0495 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 75, bnr. 635, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 18206-1108

Referansenummer: PY5864

Autorisert foretak: Vannmannen AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Morten Pedersen



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

Pål M. Pedersen

Pål Morten Pedersen

pmp@taksthuset.no

908 44 088

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

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Grefsenåsen. Fra leiligheten er det kort vei til Grefsenkollen og Trollvann med alpinbakker, Akerseelva/ Frysja hvor man kan bade på sommeren og marka med tur- og skiløyper/ lysløyper.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Boligen er oppvarmet med vedovn i stue/kjøkken, elektriske panelovner, samt varmekabler på badet.

Det medfølger en parkeringsplass i lukket garasjeanlegg i kjeller. Det er montert ladeboks for el-bil på parkeringsplassen.

Grunnmur i støpt betong.

Bærende konstruksjon i betong innfelt med bindingsverk, antatt isolert med mineralull, i henhold til forskrifter som var gjeldende da bygningen ble oppført, innvendig kledd med plater, utvendig med trepanel, malte betongoverflater og store glasspartier.

Flat takkonstruksjon antatt tekket med takpapp eller membran. Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte søiler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

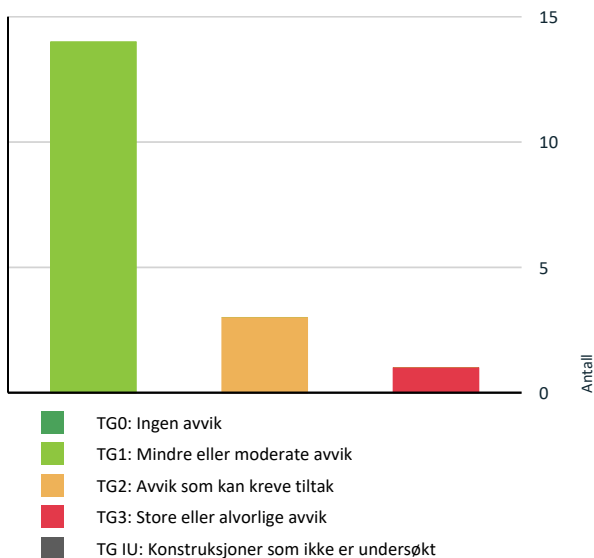
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

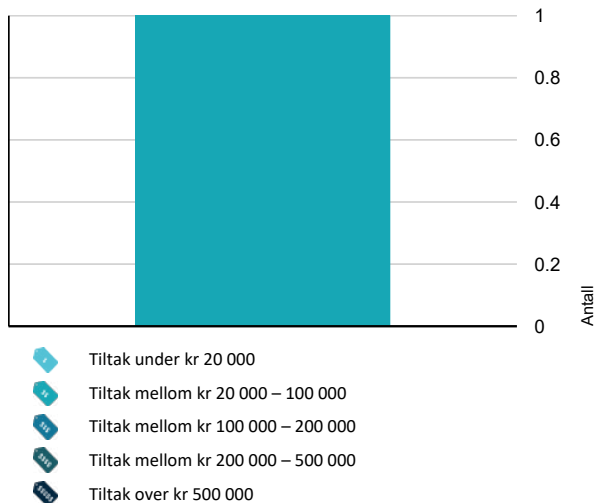
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1979

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass produsert i 2025.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med 3-lags glass produsert i 2025.

Balkongdøren er godt vedlikeholdt.

Brannklassifisert (B30) entredør med kikkehull og sikkerhetslås fra 1978.

Det er noe bruksslitasje på entredøren.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt balkong i murkonstruksjon med oppfoet tregulv på ca. 14 m² med adkomst fra stue.

Det er markise og utelys på balkongen. Høyden på rekkverket er 84 cm.

Balkongen er normalt godt vedlikeholdt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det er 3-stavs parket på gulvene, fliser i entre og kjøkken.

Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder.

Det er malte slette veggoverflater, malt glassfiberstrie på en vegg i soverommet.

Det er malte takoverflater.

Takhøyden er 242 cm.

Tak og veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har etasjeskille i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stuens lengde på mellom 15 og 25 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn i stuen med antatt element pipe.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er hvite trefyllingsdører til soverom og bad.

Døren er normalt godt vedlikeholdt, men døren til soverommet subber noe i terskelen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble rehabilitert/pusset opp i 2012 ifølge tidligere eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på veggene. Malte takplater.

Overflatene er normalt godt vedlikeholdt.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Det er en høydeforskjell på ca. 10 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Dette er mindre enn referansenivået.

Det er usikkert om det er oppbrett av membran ved dørterskelen.

Tilstandsgrad 3 er angitt på bakgrunn av det er registrert motfall mot sluk utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk. Membranen er festet til klemringen på sluket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

På badet er det 2 servanter med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterner, hjørnedusj med innfellbare glassdører, nedsenket gulv i dusjen. Opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt.

1. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er felles mekanisk avtrekk. Det er tilluft ved døren.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da dusjen vender mot naboen.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, beleg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser

Tilstandsrapport

ingen tegn på fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hvit høyglans kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kjøleskap med fryser, integrert komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Vaskekum nedfelt i kompositt benkeplate.

Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt.

Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt. TG 2

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det er rør i rørsystem med fordelerskap på badet. Det er stoppekraner i fordelerskapet.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar



1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er plast og støpejern avløpsrør.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg. Felles mekanisk atrekk fra bad og kjøkken.

Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2004 plassert i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereider er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales å montere lekkasjestopper på berederen.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i sikringskap plassert i entré.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Det elektriske anlegget er modernisert, usikkert når.

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

Ukjent

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

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er byttet 5 stikkontakter og en kabel av forrige eier. Det foreligger samsvarserklæring for disse arbeidene.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

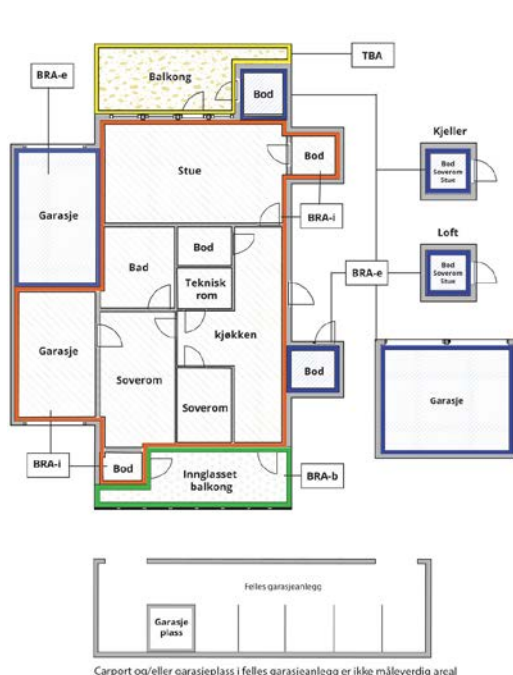
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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)		
1. Etasje	60	5		65	14
SUM	60	5			14
SUM BRA	65				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Pål Morten Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	75	635		3		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lachmanns vei 3A

Hjemmelshaver

Danielsen Teodor Kristoffer Nilseng

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Grefsenåsen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet felles tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	29.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	
2	29.04.2026	

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

Teodor Kristoffer Nilseng Danielsen

Boligen

Lachmanns Vei 3A
0495 Oslo

0301-75/635/0/3

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



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

I henhold til forrige eiers egenerklæring ble det "Byttet membran og tak i 3 og 4 etasje" for noen år siden. Våren 2026 ble dette kontrollert, og noen skjøter på taket ble tettet.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Nortekk

Beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort en kontroll av utbedringen som ble gjort på taket for noen år siden for å forsikre seg om at drypping av vann fra kjøkkenventilasjon ikke hadde sammenheng med dette. Nortekk mente at det ikke var en sammenheng, men tettet likevel noen skjøter.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Norva24 Gravco

Beskrivelse av arbeidet: Det var vond lukt i garasjen sommeren 2025. Det viste seg at dette skyldtes at kloakken fra sameiet hadde tettet seg. Spyling av rørene løste problemet.

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

♦ **Ja**

Det dryppet vann fra kjøkkenventilasjonen februar 2026. Det viste seg at ventilene på badet var skrudd nesten helt igjen. Etter at disse ble åpnet, har det ikke dryppet mer vann. Det virker derfor sannsynlig at problemet skyldtes kondens som følge av for dårlig lufting på badet. Det virker nå som at problemet er løst.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Nortekk

Beskrivelse av arbeidet: Det ble utført kontroll av tidligere nevnt arbeid på taket. Nortekk kunne ikke se noe problem de trodde kunne ha med vår ventilasjon i første etasje å gjøre, men sa at de tettet noen skjøter i takdekket.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av kjøkkenvifte.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Nortekk

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt over.



Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt over.

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?

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Forrige eier

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier skriver i egenerklæring at han skiftet peisen, at arbeidet er innmeldt og at han er murermester. Årstallet er usikkert.

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?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Husvindu AS

Beskrivelse av arbeidet: Vinduene i leiligheten ble skiftet for bedre isolasjon.

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.

Nabolagsprofil

Lachmanns vei 3A - Nabolaget Kjelsås østre/Myrerskogen - vurdert av 146 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Kirketomta Linje 56	0 min	0 km
Grefsen stadion Linje 11, 12	11 min	1 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	18 min	1.6 km
Storo Linje 4, 5	6 min	2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min	6.7 km

Skoler

Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	17 min	1.5 km
Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	17 min	1.5 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	19 min	1.6 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	5 min	2.5 km
Nydalen videregående skole 960 elever	8 min	4.5 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	8 min	5.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

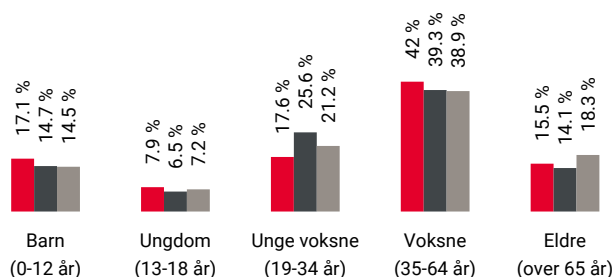
Veldig bra 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjelsås østre/Myrerskogen	2 532	1 168
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Myrertoppen barnehage (1-5 år) 82 barn	8 min	0.6 km
Gulldalen barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min	0.7 km
Myrer Kanvas-barnehage (1-5 år) 53 barn	9 min	0.8 km

Dagligvare

Spar Kjelsås	7 min
Coop Prix Marsveien	12 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Trikk
-  3. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

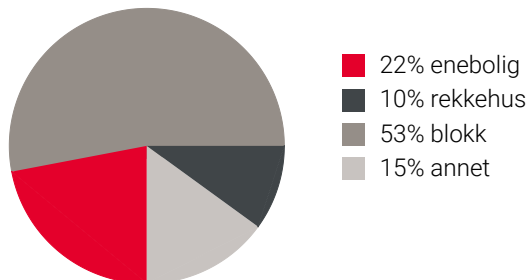
 **Støynivået**
Lite støynivå 97/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 90/100

Sport

-  Myrerfeltet 8 min 
Ballspill, fotball, sandvolleyball 0.7 km
-  Rønningen folkehøyskole 12 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1 km
-  Stadion Fysio/Treningscenter 22 min 
-  SATS Storo 6 min 

Boligmasse







«Området har nærhet til marka, samtidig er det enkel adkomst til Oslo sentrum med trikk og bane»

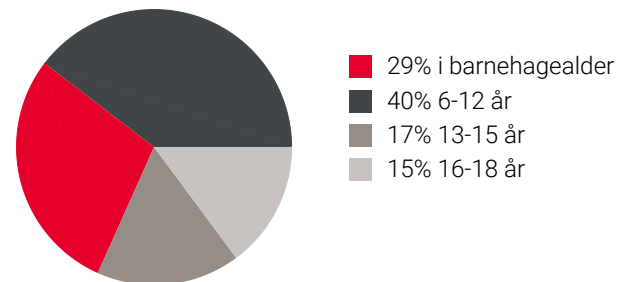
Sitat fra en lokalkjent



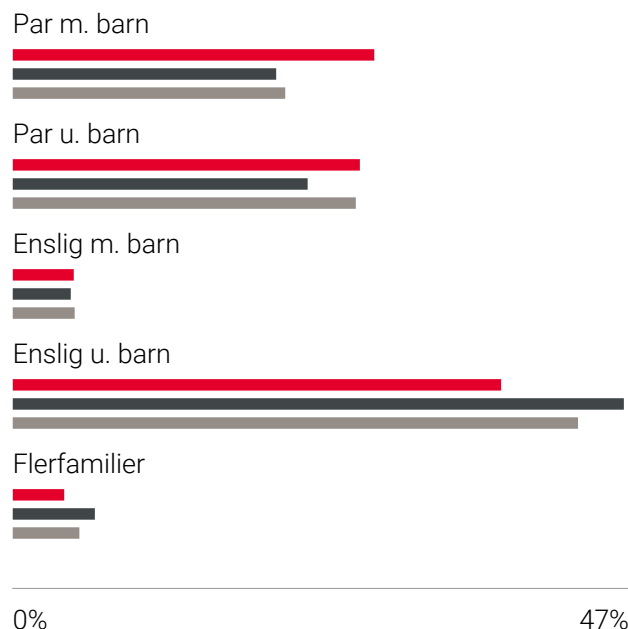
Varer/Tjenester




-  Storo Storsenter 6 min 
-  Vitusapotek Kjelsås 22 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



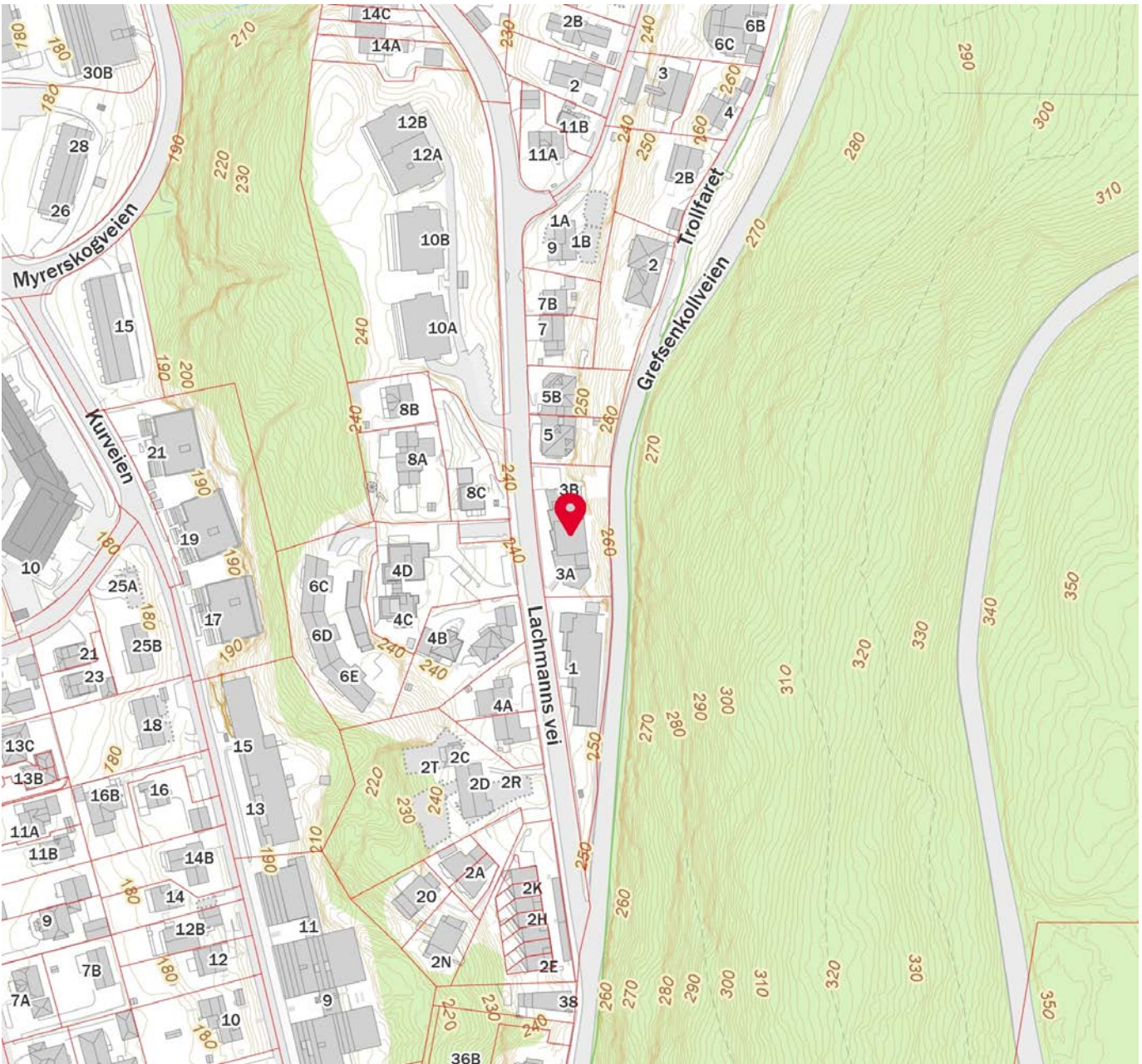
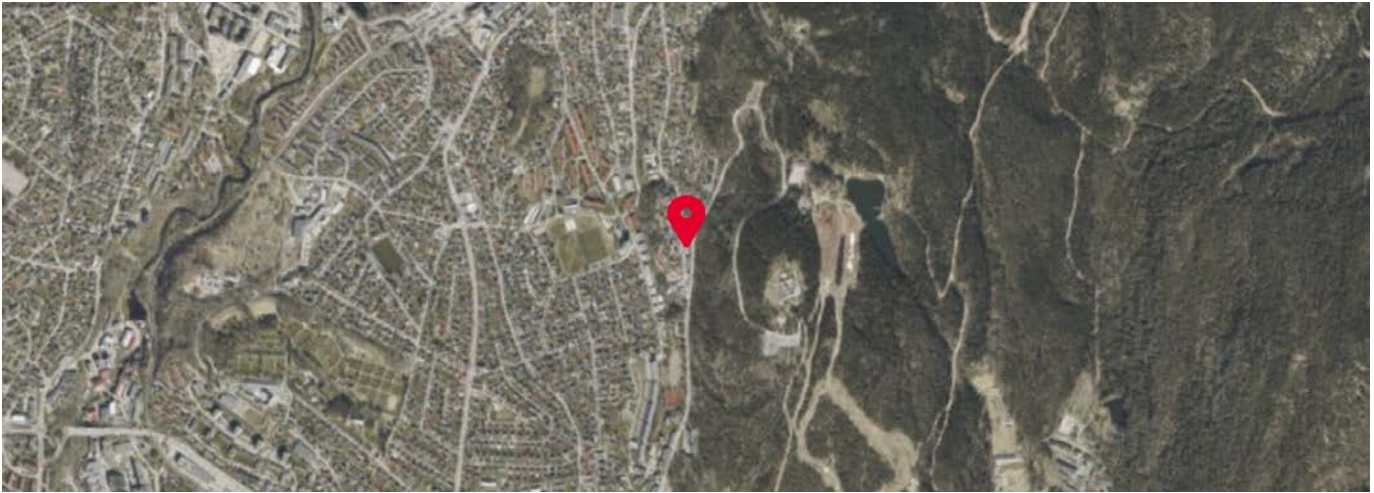
Familiesammensetning



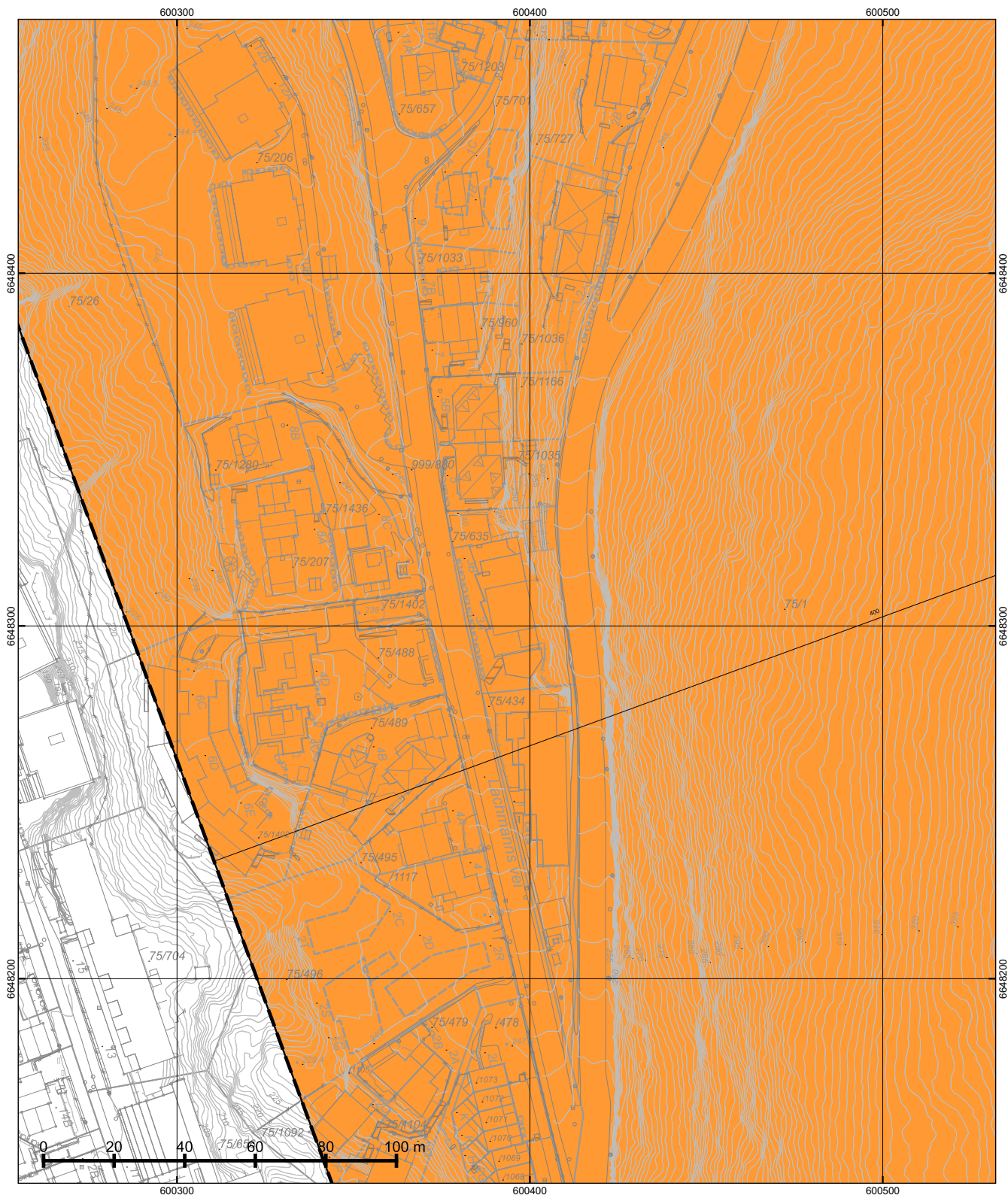
-  Kjelsås østre/Myrerskogen
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	7%	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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo
 Dato: 29.04.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156929/ 86531599

Deres ref.:

Adresse: Lachmanns vei 3

Kommentar:

Gnr/Bnr: 75/635

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 29.04.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart










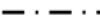
















- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.

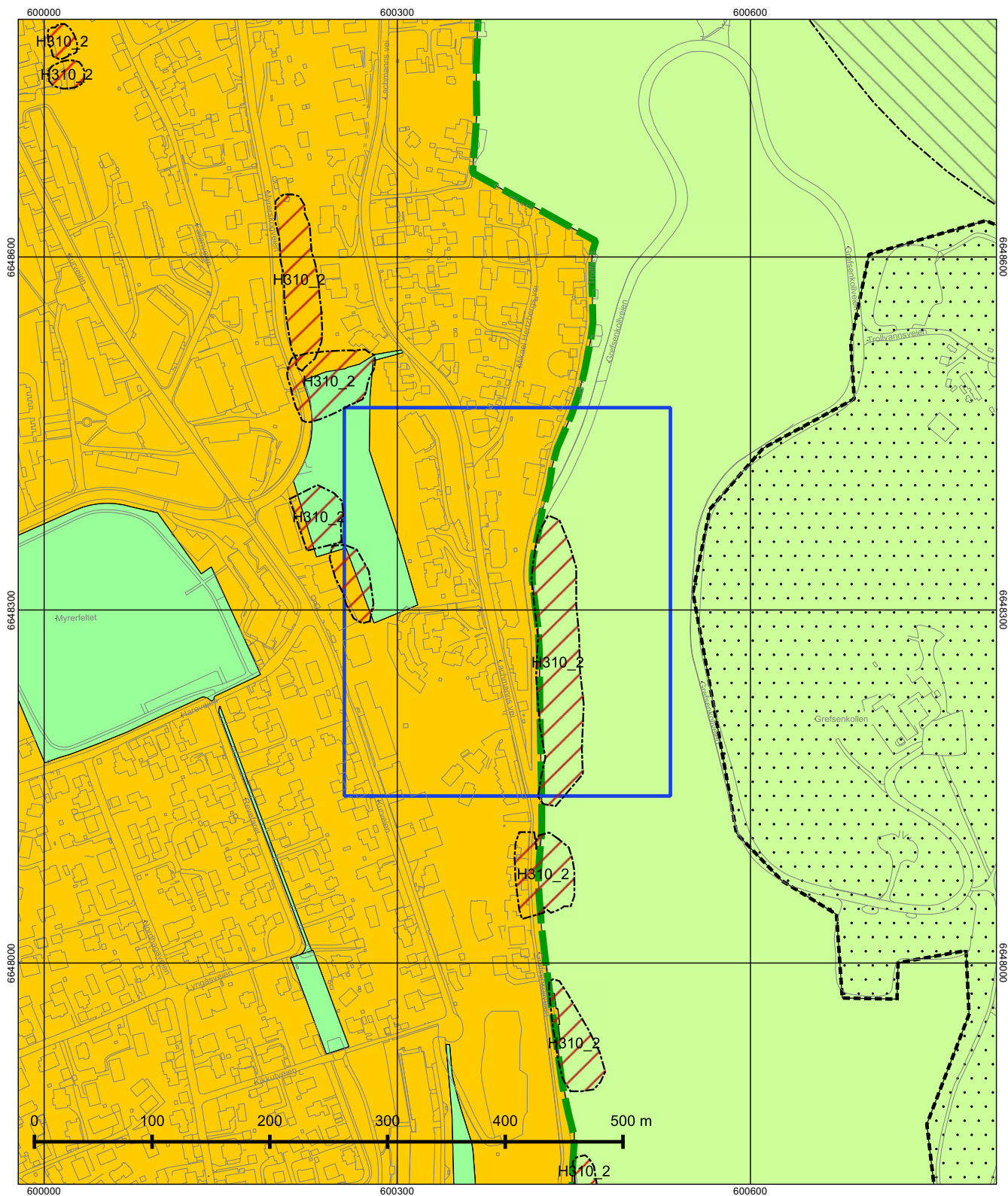
PlottID/Best.nr: 156929/ 86531599	Deres ref.:
Adresse: Lachmanns vei 3	Kommentar:
Gnr/Bnr: 75/635	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	1541 - Vannforsyningsanlegg
	RpSikringSone
	RpSikringGrense
	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrænse
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Underjordisk anlegg
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Markagrense



Oslo

Dato: 29.04.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 156929/86531599
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET LACHMANNSVEI 3

- I. Beboerne forplikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.
Husk lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
- II. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som endelig må vedtas av påfølgende generalforsamling.
- III. Henvendelser til styret eller forretningsførere om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.
- IV. All kjøring i garasjen må skje med stor aktsomhet. Det er ikke tillatt å leke i garasjen.
- V. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vannet og ledningene ikke fryser. Uvedkommende ting kastes ikke i klosettet.
- VI. Det er tillatt å holde dyr, såfremt det ikke er til ulempe for andre beboere. Båndtvang gjelder innenfor sameiets område. Sameiets område skal ikke benyttes til dyretoalett. Etter skriftlig begrunnede klager fra andre beboere kan styret forlange at dyret fjernes fra sameiet.
- VII. Musikk- og sangundervisning tillattes bare etter skriftlig avtale med styret.
- VIII. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Den må ikke brukes slik at andre blir sjenert. Fra kl. 2300 til 0600 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at høylytt tale og musikk på terrassene vil forstyrre beboerne i stort omfang.
- IX. Teppebanking på terrassene bør søkes unngått.
- X. Det er ikke adgang til å ha gjenstander stående i trappeoppgangen.
- XI. Beboerne plikter å verne om beplantning og andre ytre anlegg.
- XII. Inngangsdører og dører til bodarealene skal holdes låst.
- XIII. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende så som f. eks maling, markiser, skilt, eller andre utvendig faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer, som eksempel at lydforholdene vis a vis naboer blir dårligere. Er man i tvil må styret konsulteres før utførelsen.
- XIV. Ved grilling på terrassene må det utvises hensyn til naboer. Kun elektrisk grill eller gass er tillatt.

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET LACHMANNSVEI 3

Vedtektene er i samsvar med "Lov om eierseksjoner av 23/5-1997 nr. 31".

§1

Sameiet består av 12 seksjoner av gnr. 75, bnr. 634 i Oslo.

§2

Sameiet ledes av et styre som har fullmakt til å opptre på samtlige medlemmers vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål.

Styret består av tre medlemmer og en vararepresentant som velges av generalforsamlingen for ett år av gangen. Styremedlemmene og vararepresentanten kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styreformann. Forretningsfører engasjeres av styret.

§3

Til å revidere sameiets regnskap engasjeres en revisor som velges av generalforsamlingen for ett år av gangen.

§4

Ordinær generalforsamling holdes innen utgangen av april måned. Sammen med innkallelsen, som skal skje skriftlig med minst 14 dagers varsel, oversendes til medlemmene årsberetning med revidert regnskap for det forløpne kalenderår, samt forslag til driftsbudsjett og sakliste forøvrig.

Generalforsamlingen behandler:

1. Konstituering
2. Årsberetning
3. Regnskap og budsjett
4. Valg av styremedlemmer, formann og vararepresentant
5. Valg av revisor
6. Fastsettelse av godtgjørelse
7. Saker som forøvrig er nevnt i innkallelsen

Styret kan innkalle til ekstraordinær generalforsamling med samme varsel. Likeledes skal ekstraordinær generalforsamling avholdes når minst 4 medlemmer skriftlig krever dette, og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Sameier har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment.

Generalforsamlingen vedtar ordensreglement/husordensregler for sameiet. Generalforsamling kan likeledes vedta endringer i sameiets vedtekter. For vedtektsendringer og endringer av husordensregler kreves et flertall på 8 stemmer.

§5

Styret kan dessuten innkalle til allmøte når det finner det påkrevet.

§6

En sameier kan fritt overdra, pantsette og leie bort sin seksjon. Ved fremleie skal husordensreglene gjøres til en del av leieavtalen. Sameiets styre og forretningsfører skal av registreringshensyn underrettes om overdragelse og fremleie. Bare fysiske personer kan være eier av seksjoner i sameiet.

Ved fremleie til personer som ikke behersker norsk, skal sameier på egen regning sørge for at husordensreglene blir oversatt av godkjent translatør til vedkommendes språk.

Det er ikke lov for en sameier å leie/låne ut egen garasje til eksterne brukere. Å leie ut til andre beboere i sameiet er tillatt.

§7

Beboerne plikter å følge de vedtekter og husordensregler som til en hver tid er fastsatt, og er inneforstått med at brudd på disse ansees som brudd på beboernes forpliktelser overfor sameiet. Jfr. Lov av 4. mars 1983 nr. 7 om eierseksjoner § 16 og § 16a.

§8

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter eierbrøk. Styret fastsetter å-kontobeløp som innbetales forskuddsvis hvert kvartal av den enkelte sameier. Unnløstelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene etter påkrav anses som vesentlig mislighold. Når fordringer fra sameiet krediteres sameiets konto 14 dager etter forfall, beregnes det 2 % rente. Deretter beregnes det 2 % pr. påbegynt måned.

§9

Sameierne bærer hver for seg alt vedlikehold av arealer som de har eksklusiv bruksrett til.

Den enkelte eierseksjon har ansvaret for vedlikehold og utbytting av vinduer/balkongdører, såfremt vinduene/balkongdørene er innenfor arealet av den enkelte seksjonseiers eksklusive bruksrett.

Sameiet har ansvaret for vedlikehold av den siden av vinduene i sameiet som støter ut mot fellesarealet, samt å gjennomføre nødvendig utskifting av vinduene dersom dette skyldes slitasje/vedlikeholdssvikt fra utsiden. Den enkelte eierseksjon har imidlertid vedlikeholdsplikten fra innsiden, og ansvaret for utbedring og utskifting av vinduer som skyldes vedlikeholdssvikt fra innsiden.

Vedlikehold av terrassekonstruksjoner som er tak for underliggende leiligheter er sameiets ansvar. Eierseksjonen kan ikke anlegge gulv som permanent begrenser tilgangen til eller kan skade konstruksjonen (eksempel fliselegging). Dette gjelder leilighet 9 og 12.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunkt inn til leiligheten, og for elektriske ledninger regnes fra og med leilighetens sikringsapparat.

Skader som måtte oppstå i egen seksjon og eventuelt i tilstøtende seksjoner som ikke dekkes av sameiets forsikring og/eller sameiers forsikring, dekkes som hovedregel av eieren av den seksjon hvor skaden har sitt utspring.

Ved manglende vedlikehold hos en sameier har styret rett til å gi pålegg om vedlikehold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige eller andre forhold. Hvis slike saklig begrunnede pålegg ikke etterkommes, kan styret etter tre måneders varsel la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

Beløp for ikke å møte på ordinær dugnad økes fra kr 200,- til kr 600,-
Ved større dugnader skal beløp og frister avtales pr. jobb.

Dersom beboer unnlater å utføre jobb eller vedlikehold som er pålagt av styret innen oppsatt frist, kan styret engasjere eksterne aktører til å utføre jobben for beboers regning. Dette gjelder først etter at beboer har fått en skriftlig advarsel fra styret.
Som følge av vedtak på generalforsamling 21. april 2009, fordeles ansvaret for snømåking innenfor sameiets område på sameierne etter tur — unntatt de sameiere som har påtatt seg ansvaret for sommerstell av uteområdene.

§10

Styret har anledning til å binde sameiet for inntil kr 50.000,- pr. enkelt vedlikeholdssak. Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av formann og ett av styremedlemmene i fellesskap. Styret kan utferdige begrensede fullmakter, herunder til forretningsfører. Innkjøp som ikke betraktes som vedlikehold begrenses oppad til kr 5.000,- pr. år.

§11

Som sikkerhet for sameiernes og deres rettsetterfølgeres løpende forpliktelser overfor sameiet, har sameiet panterrett for kr 10.000,- i hver seksjon.

Sameiet plikter å vike prioritet for panterrett med inntil 90 % av forsvarlig takst til enhver tid.

§12

Sameiet kan ikke oppløses.

§13

Materialer (maling og beis) til utvendig vedlikehold av fasader og fellesarealer holdes av sameiet. Styret står for innkjøp og arbeidet utføres av beboerne.

§14-1 Vedlikehold og kontroll

Den enkelte seksjonseier eier selv ladeboksen og har vedlikeholdsansvaret for denne. Seksjonseier plikter å holde ladeboksen i forskriftmessig stand, slik som for øvrig elektrisk utstyr til bruk i seksjonen. Sameiet har ansvaret for infrastruktur frem til ladeboksen. Med infrastruktur menes ledningsnettverk, kommunikasjonsløsninger, monteringsstolper, sikringer etc. Sameiet betaler kommunikasjonskostnaden som kreves for at systemet skal kommunisere med det sentrale styresystemet hos Zaptec. Styret har ansvar for at infrastrukturen er i forskriftmessig stand, samt å ha rutiner for internkontroll som tilser at seksjonseier holder ladeboksen i forskriftmessig stand.

§ 14.2 Betaling av strømforbruk

Seksjonseier skal betale sameiet for strømmen som forbrukes til lading av elbil. Seksjonseier er ansvarlig for å betale for strømforbruk (forbruk og andel nettleie) forbrukt på ladeboksen tilknyttet egen seksjon, uavhengig av hvem som bruker boksen (ladeboksen kan settes opp åpent uten autorisasjon, eller med en eller flere autoriserte brukere). Strømforbruket ved lading av Elbiler avleses ladeboksene periodevis i Zaptec sin systemløsning på nett (eksempelvis hver 6. måned). Styret gis fullmakt til å etterskuddsvis sette prisen på forbrukt strøm og nettleie til Elbil lading, slik at kostnadsdekning for sameiet oppnås.

§ 14-3 Montering av ny ladeboks

Ved montering og evt. endring på ladeboks for lading av elbil, skal styret kontaktes på forhånd for godkjenning.

Seksjonseier som ønsker å anskaffe ladeboks må anskaffe en som er kompatibel med eksisterende system. P.t. betyr dette at man må anskaffe ladeboks fra Zaptec da det foreløpig ikke finnes andre ladebokser som er kompatibel med Zaptec. Ved innkjøp av ladeboks, bekoster seksjonseier selv ladeboks, installasjon samt rekonfigurering av anlegget (felles styreenhet etc). Det anbefales å kontakte Sønico Oslo ved installasjon av ny ladeboks, siden de har levert anlegget og har autorisasjonskoder til å rekonfigurere systemet.

§ 14-4 Administratorrettigheter til systemet

Styret eller en sameier utpekt av styret skal ha administrasjonsrettigheter (systemeier rettighet) til ladesystemet. Hver seksjonseier skal ha eierrettighet til ladeboksen tilhørende seksjonen. Dog skal ikke seksjonseier ha tilhørende PIN kode til egen ladeboks, siden dette kan gi tilgang til å endre konfigurasjonen til ladeboksen på en måte som ikke samsvarer med systemkonfigurasjonen for øvrig. Sønico Avdeling Oslo skal ha Eier og Servicerettigheter inntil sameiermøtet utnevner en annen aktør som skal ha systemrettigheter til service og re-konfigurering av anlegget.

§ 14-5 Eksisterende strømuttak i garasjen

Det tillates ikke å lade Elbil og hybridbil i standard stikkontakter i garasjen. Standard stikkontakter (type Schuko) er ikke beregnet for kontinuerlig lading av elbil, men er opprinnelig ment for motorvarmer og annet strømuttak som krever mindre belastning. Styret har avklart at el. opplegget som i sin tid ble montert for motorvarmere, IKKE er godkjent for permanent elbillading (feil sikringstype i forhold til kontakt, ikke jordfeilbryter, samt flere uttak/kontakter pr. kurs).

Styret forbeholder seg retten til å vurdere/iverksette tiltak som ivaretar sikkerheten til sameiets bygningsmasse. Tiltak kan bli iverksatt med tilbakevirkende kraft

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 6. september 1979.

Endringer vedtatt på generalforsamling 11. mai 1982.

Endringer vedtatt på generalforsamling 19. mai 1988.

Endringer vedtatt på generalforsamling 19. april 1990.

Endringer vedtatt på generalforsamling 28. april 1993.

Endringer vedtatt på generalforsamling 29. april 1997.

Endringer vedtatt på generalforsamling 13. juni 2001.

Endringer vedtatt på generalforsamling 24. april 2008

Endringer vedtatt på generalforsamling 21. april 2009

Endringer vedtatt på generalforsamling 20. april 2015

Endringer vedtatt på generalforsamling 3. juni 2020

Protokoll fra Generalforsamling – Boligsameiet Lachmanns vei 3A og 3B

Tid: Tirsdag 24. Mars 2026, klokken 18:30 – 20:00

Sak 1. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Til stede fysisk: Cecilie Moseng, Isabel Vika, Tove Klingenberg, Pernille Melsom, Daniel Nicolai Klowning. Til stede digitalt: Randi Borgen, Ketil Qvam Andersen, Mona Vibeke Moe, Vegard Rem, Teodor Danielsen. Ikke til stede: Richard Struksnæs, Mette Leganger-Krogstad, Petter Norvik Bakken, Ingeborg Aske Langhelle. 10 av 12 seksjoner var representert.

Sak 2. Konstituering av møte

Møtet ble konstituert med Cecilie Moseng som møteleder, Isabel Vika som referent. Tove Klingenberg og Isabel Vika signerer protokollen.

Vedtak: Innkalling og dagsorden ble godkjent.

Sak 3. Styrets årsberetning

Cecilie Moseng presenterte årsberetningen og svarte på spørsmål.

Vedtak: Årsberetningen for 2025 ble godkjent.

Sak 4. Regnskap 2025

Cecilie gikk gjennom regnskapet for 2025 og svarte på spørsmål knyttet til regnskapet

Vedtak: Regnskapet for 2025 er godkjent.

Sak 5. Budsjett 2026

Cecilie gikk gjennom forslag til budsjett for 2026.

Boligsameiet opplever økte kostnader grunnet renteøkning og generell prisvekst. For detaljer henvises det til årsregnskapet og fremlagt budsjett for 2026. Felleskostnadene ble foreslått økt med 20% for 2026. Felleskostnadene økes fra april.

Vedtak: Vedtatt å øke felleskostnader for 2026 med 20%, med virkning fra april.

Vedtak: Budsjett for 2026 ble godkjent.

Sak 6. Valg av styre

Generalforsamlingen ytrer som tidligere år et ønske og anmoder at eiere i sameiet bør rotere på styreoppgavene hyppigere for å fordele belastningen. Dersom mange ikke ønsker å delta må vi vurdere profesjonelt styre, som vil tilføre ekstra kostnader til sameiet. Styret skal utgjøre tre medlemmer og et varamedlem.

Vedtak: Det nye styret består av Cecilie Moseng som styreleder, Randi Borgen og Mona Vibeke Moe som styremedlemmer. Ketil Qvam Andersen er vara.

Sak 7. Annet

En rekke saker til orientering og diskusjon. Ingen vedtak, men følgende er notert av utbedringer

som må gjøres på sikt:

- Fukt i to seksjoner, Vegard Rem og Cecile Moseng.
- Ventilasjon/vifte med vann i en seksjon, Theodor Danielsen.
- Følge opp jordbrytere og teste disse hver sjette måned.

Av utbedringer som kan gjøres på sikt er følgende notert:

- Garasjegulvet kan utbedres for å fjerne dumper og hull, må trolig legges nytt.
- Vurdere å bytte nøkkelsystem til elektronisk.

Isabel Vika

Isabel Vika

Sted og dato: Oslo, 07.04.2026

Tove Klíngenberg

Tove Klíngenberg

Sted og dato: Oslo 8.04.2

Resultatrapport 2025	2025	2024	Endring
Driftsresultat			
Driftsinntekter			
Salgsinntekter			
3200 Salgsinntekt, utenfor avgiftsområdet	477 815	463 738	14 076
3202 Strøm elbil	11 660	9 005	2 655
3203 Leie av parkering	12 600	11 900	700
3204 Innbetaling til nedbetaling lån	259 573	253 393	6 180
3205 Viderefakturering av snøbrøyting	-	26 217	-26 217
3295 Motkonto salgsinntekt, utenfor avgiftsområdet	-477 815	-463 738	-14 076
Salgsinntekter	283 833	300 515	-16 682
Annen driftsinntekt			
3600 Innkrevning av felleskostnader	477 815	466 438	11 377
Annen driftsinntekt	477 815	466 438	11 377
Driftsinntekter	761 648	766 953	-5 305
Driftskostnader			
Lønnskostnad			
5330 Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	21 000	21 000	-
5400 Arbeidsgiveravgift	2 961	3 525	-564
Lønnskostnad	23 961	24 525	-564
Annen driftskostnad			
6200 Elektrisitet	59 714	55 483	4 231
6320 Renovasjon, vann, avløp o l	178 317	164 163	14 154
6341 TV/Internett Viken Fiber AS	67 753	57 936	9 817
6345 Snøbrøyting	28 853	27 091	1 762
6360 Renhold	43 464	41 357	2 107
6420 Leie datasystemer	8 129	4 644	3 485
6550 Driftsmateriale	4 685	1 898	2 787
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	89 210	149 005	-59 795
6705 Honorar regnskap	28 544	28 881	-337
6900 Telefon	3 020	2 736	284
7500 Forsikringspremie	59 702	58 441	1 261
7740 Øredifferanser	-1	347	-347
7770 Bank- og kortgebyr	5 017	4 415	602
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	283	-11	294
Annen driftskostnad	576 691	596 385	-19 694
Driftskostnader	600 652	620 910	-20 258
Driftsresultat	160 996	146 043	14 953
Finansinntekter og finanskostnader			

Finansinntekter

Annen finansinntekt

8050 Annen renteinntekt	197	200	-2
Annen finansinntekt	197	200	-2

Finansinntekter	197	200	-2
------------------------	------------	------------	-----------

Finanskostnader

Annen finanskostnad

8140 Rentekostnad, ikke fradragsberettiget	-	331	-331
8151 Rentekostnad banklån	104 271	122 673	-18 403
Annen finanskostnad	104 271	123 004	-18 733

Finanskostnader	104 271	123 004	-18 733
------------------------	----------------	----------------	----------------

Netto finansresultat	-104 073	-122 804	18 731
-----------------------------	-----------------	-----------------	---------------

Ordinært resultat før skattekostnad	56 923	23 238	33 685
--------------------------------------------	---------------	---------------	---------------

Ordinært resultat	56 923	23 238	33 685
--------------------------	---------------	---------------	---------------

Årsresultat	56 923	23 238	33 685
--------------------	---------------	---------------	---------------

Overføringer

8960 Overføringer annen egenkapital	56 923	23 238	33 685
-------------------------------------	--------	--------	--------

Sum overføringer	56 923	23 238	33 685
-------------------------	---------------	---------------	---------------

Vår referanse:
1002260153

Vår saksbehandler:
Guro Ellevseth

Telefon:
957 96 574

Vår dato:
29.04.2026

Megleropplysninger på Lachmanns vei 3A - gnr. 75, bnr. 635, snr. 3 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Teodor Kristoffer Nilseng Danielsen	Lachmanns vei 3 A, 0495 Oslo	23.07.1991

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på			
Styreleder	Navn Cecilie Moseng	Tlf. 94039381	E-post. lachmannsvei3@gmail.com
Informasjon om eiendommen			
Sameiets eiendommer:	Gnr. 75	Bnr. 635	Snr. 3 Kommune OSLO
Sameiets org.nr:	997125363		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisnr. IF skadeforsikring SP5347761		
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.
Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Plassens nummer:
Hvordan blir kjøper eier av plassen?			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Evt. ekstra kostnad: Beløp kr
Dyrehold			
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? se husordensregler pkt 6
Fremleie/godkjennelse			
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Evt. vilkår for fremleie? se vedtekter pkt 6
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?

Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 DNB	1.252.963,46	15. hver mnd	Annuitetslån m. Renter+avdrag	flytende rente ca 21700pr måned	mai 2017
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? ca 6 år	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr 90 927 pr 31.12.25			
Har sameiet formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?	
			Kr 211 188 pr 31.12.25	Kr 13 558 pr 31.12.25	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 4 447,66	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:	20. hver mnd	Fellesutgiftene inkluderer: Forretningsførsel, forsikring, renhold fellesareal, tv og internett, komm. avg, renter + nedbetaling på fellesgjeld			
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?			Dato
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:	13		Seksjonens renteutgifter kr:	6694	
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, kr 5.000 inkl mva	Kontonummer for betaling: 1 5 0 3 . 8 3 . 4 4 2 3 1	
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, kr 3.750 inkl mva	Kontonummer for betaling: 1 5 0 3 . 8 3 . 4 4 2 3 1	
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:		kr	Kontonummer for betaling:	
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier					
Skriv her:	Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger foretningsfører har på tidspunkt for angivelsen. Foretningsfører aksepterer ikke erstatningskrav for feil gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.				

Lillestrøm, 09.05.26

Sted, dato

Hillevi Sjøden

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post guro.ellevseth@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika



Guro Ellevseth
Kontorsjef / Eiendomsmegler / Meglerkoordinator
guro.ellevseth@aktiv.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/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 nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. 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: Lachmanns vei 3A
0495 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karianne Amlie**Telefon:** 977 57 259
E-post: karianne.amlie@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