



aktiv.

Bergsliens gate 1C, 0354 OSLO

**Klassisk, lys og meget attraktiv
4-(5) roms med parkering* Svært
sentral, men rolig beliggenhet.
Noe moderniseringsbehov**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Thomas Wahl

Mobil 408 00 444

E-post thomas.wahl@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov

Torshovgata 8, 0405 OSLO. TLF. 21 63 63 63

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 260 474,-
Omkostn.: Kr 170 100,-
Total ink omk.: Kr 6 920 574,-
Felleskostn.: Kr 6 442,-
Selger: Gard Spjudvik
Jonas Jensen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1892
P-rom/BRA 74/74 kvm
Tomtstr.: 1510 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 214, bnr. 1
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1004230018

Velkommen til denne klassiske, lys og romslige 4-(5) roms selveieren

Vi har for salg en meget attraktiv og svært sentralt beliggende 4-(5) roms med "midt i smørøyet" beliggenhet i Homansbyen.

Bogstadveien er rett rundt hjørnet, her har man alt innen 2 minutters gange. Her har man gangavstand til absolutt alle fasiliteter men ligger stille og rolig til i en tilbaketrukket gate. Leiligheten passer godt for familier, unge som vil kjøpe bolig sammen eller utleie, her er det uante muligheter.

Dette er klassisk leilighet med stor takhøyde (mellom 2,48 og 3,06 m.), stukkatur, tregulv og høye vinduer, det er også teglstein bak i de bærende veggene. Boligen har fine rom og består i dag av stor stue, kjøkken, bad, gang og 3 soverom. Leiligheten er nymalt i august 2025 og holder en normalt god og gjennomført standard men noe oppgradering og oppussing bør påregnes.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	64
Budskjema	72

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 74kvm

P-rom 74kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1510 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felles tomt med hyggelig uteplass med sittegrupper i front av bygget. Overbygget sykkelparkering. Asfaltert adkomst til inngangsparti.

Beliggenhet

Attraktivt, sentralt og tilbaketrukket beliggenhet i populært område på Majorstuen. Inngang fra Sporveisgata til Bergsliens gate som ligger tilbaketrukket fra trafikk. Gangavstand til Bogstadveien med et rikholdig utvalg av forretninger, kaféer og øvrige servicetilbud.

Her finnes alt av servicetilbud og fasiliteter inne rekkevidde. Bogstadveien og Hegdehaugsveien er Norges lengste handlegate, med ca. 300 butikker. Her har du alt fra de kjente kjedebutikkene, til mindre kjente nisjebutikker. Bare en kort spasertur gjennom Slottsparken, er Karl Johans gate med sitt rikelige utvalg av restauranter og klesbutikker. Attraktive Aker Brygge og Tjuvholmen ligger innenfor gangavstand med flere av byens mest populære spisesteder og restauranter.

Bogstadveien kan by på en rekke hyggelige spisesteder. Verdt å nevne er meksikanske Agave, Delicatessen Tapasbar, Brasserie Blanch, Homan Bistro, italienske Olivia og FYR Bistronomi hvor du får servert folkelig gourmet.

Det finnes flere matvarebutikker i nærhet for dagligvarehandelen samt flere døgnåpne kiosker i Bogstadveien/ Hegdehaugsveien.

Dersom man skulle trenge et større utvalg til ukeshandelen, finnes Meny Bogstadveien og Coop Mega Bislett. Det finnes også et rikelig utvalg av ulike delikatesseforretninger, blant annet fromagerie i Valkyriegata.

For den aktivitetsglade finnes det et rikt tilbud av treningsmuligheter. I de tidligere lokalene til Rosenborg kino, holder Fresh Fitness til. Her tilbys både gruppetimer, og et mangfoldig utvalg av egentreningsmuligheter. På Bislett finner du landets største SATS senter, med gruppetimer av god kvalitet, og et rikt utvalg av ulike treningsapparater. Frognerbadet og Frogner Stadion ligger heller ikke langt unna. Om man heller foretrekker å benytte seg av naturen, er Frognerparken en oppvarmingsrunde fra hjemmet. Fra Majorstuen er det en kort t-banetur til Sognsvann, hvor det er milevis med turstier, og skiløyper på vinterstid.

Flere populære grøntområder som Frognerparken med Vigelandsanlegget, Stensparken, Slottsparken og flere andre grøntområder ligger innen gangavstand. Områdene er perfekt for turer, jogging og parkliv.

Adkomst

Adkomst fra Bergslis gate. Det vil bli satt opp Aktiv visningsskilt.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Skolekrets

Boligen sogner til Bolteløkka barneskole og Fagerborg Ungdomsskole

Offentlig kommunikasjon

Meget godt kollektivtilbud med knutepunktet Majorstuenkrysset med T-bane som betjener alle linjer, samt trikk og buss. Herfra kommer man seg til alle kanter av Oslo.

Bygningssakkyndig

Thomas Haugan

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Thomas Haugan for teknisk beskrivelse av eiendommen

Innhold

Vi har for salg en meget attraktiv og svært sentralt beliggende 4-(5) roms med "midt i smørøyet" beliggenhet i Homansbyen. Bogstadvæien er rett rundt hjørnet, her har man alt innen 2 minutters gange. Her har man gangavstand til absolutt alle fasiliteter men ligger stille og rolig til i en tilbaketrukket gate. Leiligheten passer godt for familier, unge som vil kjøpe bolig sammen eller utleie, her er det uante muligheter.

Dette er klassisk leilighet med stor takhøyde (mellom 2,48 og 3,06 m.), stukkatur, tregulv og høye vinduer, det er også teglstein bak i de bærende veggene. Boligen har fine rom og består i dag av stor stue, kjøkken, bad, gang og 3 soverom. Leiligheten er nymalt i august 2025 og holder en normalt god og gjennomført standard men noe oppgradering og oppussing bør påregnes. Velkommen til en hyggelig visning!

Standard

1. etg.:

Entré og gang:

Malt himling med 3 stk. downlights, malte overflater på vegg og laminat på gulv. Romslig og lys entré med hengeplass for yttertøy og på vegg, samt dørcalling. Plass til fine garderobeløsninger

Baderom:

Takplater i himling, fliser på vegg og gulv. Gjennomført baderom med varme i gulv og avtrekk i himling. WC og servant med skap, speil på vegg samt veggskap. Egen dusjnisse i enden av baderommet.

Kjøkken:

Takess i himling, malte overflater på vegg og laminat på gulv. Pen, hvit profilert kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass. Laminat benkeplate. Fliser pp vegg over benk. Oppvaskkum og uttak til oppvaskmaskin og vaskemaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk. Lys under overskap og hyggelig spiseplass.

Stue:

Malt himling med stukkatur, malte overflater på vegg og tregulv. Stor og lys stue med masse plass til både spisegruppe og sofaavdeling. Høye vinduer gir fine lysforhold.

Soverom 1:

Malt himling med stukkatur, malte overflater på vegg og parkett på gulv. Stort og godt soverom med plass til bred dobbeltseng. Innebygget skap- og hylleplass.

Soverom 2:

Malt himling, malte overflater på vegg og parkett på gulv. Nok et godt soverom med plass til stor seng, hjemmekontor og medfølgende klesskap.

Soverom 3:

Malt himling, malte overflater på vegg og laminatgulv. Beliggende mot gårdsrommet. Fint som soverom, hjemmekontor eller TV-stue?

Følgende TG 2 - avvik som kan kreve tiltak/avvik som ikke krever umiddelbare tiltak - ble beskrevet i tilstandsrapporten:

1. Vinduer - Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Aldersrelatert slitasje. Noe justeringsbehov. Tiltak: Lokale tiltak/utbedringer.
2. Dører - Malt profilert ytterdør. Vurdering av avvik: Aldersrelatert slitasje. Noe justeringsbehov. Tiltak: Lokale utbedringer.
3. Overflater - Innvendige gulvoverflater med laminatgulv og tregulv. Innvendige veggoverflater med malt tapet og malte flater. Innvendige takflater med plater, malte plater og malte flater. Stukkatur/rosett.
Vurdering av avvik: Stedvis sår/riper/hakk/sprekk/rissdannelser/gliper og generell bruksslitasje. Tiltak: Påregnelig med oppussing/modernisering av overflater.
4. Etasjeskille/gulv mot grunn. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
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.
5. Radon - Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.
6. Overflater vegger og himling - Fliselagte veggoverflater og malte plater i tak.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på bad/våtrom. Sprukne veggfliser. Stedvis flisbom. Riss/sprekker i fuger. Rustne skruer i takplater.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må bad/våtrom oppusses/moderniseres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Påregnelig med oppussing/modernisering av bad etterhvert.
7. Overflater Gulv - Fliselagte gulvoverflater. Elektriske varmekabler. Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på bad/våtrom. Stedvis flisbom. Sprekk/riss i flisfuger. Slitte fugemasser/silikon. Tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må bad/våtrom oppusses/moderniseres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Påregnelig med oppussing/modernisering av bad etterhvert.

8. Sluk, membran og tettesjikt - Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. 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.
9. Sanitærutstyr og innredning - Speil, servantskap og veggskap. Wc, servant og dusj. Vurdering av avvik: Slitt innredning. Svellskader i servantskap. Tapet dusjhode. Tiltak: Lokal utbedring/tiltak/utskiftning.
10. Ventilasjon - Det er elektrisk styrt vifte. Vurdering av avvik: Avtrekksvifte fungerer ikke som den skal. Tiltak: Påregnelig med utskiftning.
11. Overflater og innredning - Hvit profilert kjøkkeninnredning med laminat benkeplate. Vurdering av avvik: Det er avvik: Slitt innredning. Tiltak: Påregnelig med utskiftning/modernisering etterhvert. Anbefales etablering av lekkasjesikring på kjøkken.
12. Vannledninger - Vannledninger i kobberrør. Vurdering av avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
13. Avløpsrør - Avløpsrør i plast og soilrør. Vurdering av avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
14. Ventilasjon - Boligen har naturlig ventilasjon. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
15. 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 bygningsesakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll

utført av registrert elektrovirksomhet. Sikringssskap i felles trappegang.
Automatsikringer. 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

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 9 kvm. Lav takhøyde.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har fibernett

Parkering

*Sameiet har egne parkeringsplasser, unik i denne delen av Oslo. Kjøretøy må ikke parkeres på parkeringsplassen uten kjennemerke og synlig oblat, utstedt av styret. Det utstedes ett oblat til hver av de 25 seksjonene sameiet består av. Eventuelle reseksjonerings vil ikke påvirke antall oblater. Først-til-mølla-prinsippet gjelder. Kjøretøy uten kjennemerke og synlig oblat vil bøtelegges.

Sameiet har prikkessystem for parkeringsplassen. Seksjonseiere/leietakere som ikke parkerer i henhold til oppmerkingene får én "prikk" hver gang det ikke parkeres i henhold til oppmerkingene. Om en seksjonseier/leietaker oppnår 3 prikker inndras parkeringskort og parkeringsnøkkel for en periode på 3 måneder. Prikker slettes etter 1 år.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer

92783417

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming samt varmekabler i gulv på bad.

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 890 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 662 500

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 650 000

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

De beregnede boligverdiene beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Beregningene baserer seg på en modell ut fra størrelsen på bolig, boligtype, boligprisene i området for denne boligtypen, boligens alder og geografisk plassering.

Formuesverdi beregnes ut fra hvordan type bolig det er snakk om:

- primærboliger (boligen du selv bor i): Formuesverdien settes til 25 prosent av beregnet markedsverdi for boliger med markedsverdi under 10 millioner kroner
- primærboliger med markedsverdi over 10 millioner kroner: Opp til 10 millioner kroner verdsettes til 25 prosent av beregnet markedsverdi. Det over 10 millioner verdsettes til 50 prosent av beregnet markedsverdi i 2022 og til 70 prosent av markedsverdi i 2023.

- sekundærboliger (utleieboliger mv): Formuesverdien settes til 100 prosent av beregnet markedsverdi i 2023 (95 prosent i 2022). Se skatteetaten for mer informasjon: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/>

Boenheten

Eierbrøk

93/2833

Felleskostnader inkluderer

Herav:

Lån 9820.82.44469 1 422,00

Lån 9820.82.44477 110,00

Lån 9820.82.44453 154,00

Lån 9820.82.44442 110,00

Felleskostnader 4 183,00

TV/bredbånd 463,00

Evt. fremtidig endring:

Fra 01.09.2025 vil mnd. gebyr for tv/bredbånd være kr. 229,-

Felleskostnadene inkluderer: Drift og vedlikehold, felles forsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, vaktmestertjenester

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 442

Andel Fellesgjeld

Kr 260 474

Fellesgjeld pr. dato

13.08.2025

Kommentar fellesgjeld

Kapitalkostnader:

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

Andel fellesformue

Kr 11 376

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Bergsliensgate 1

Organisasjonsnummer

971280425

Om sameiet

Leiligheten tilhører Sameiet Bergsliensgate 1 som består av 25 enheter.

Styrets arbeid i 2024:

I løpet av 2024 har det vært 6 eierskifter i sameiet. Det ble gjennomført to dugnader, en på våren og en på høsten. Styret har også sørget for planting og vanning av blomster gjennom året.

Gjennom året har styret arbeidet med følgende saker og oppgaver:

- Røyklufting i trappeoppgang– Iverksatt av seksjon 25.
- Bytte av leverandør for istappfjerning.

- Vann i kjeller i oppgang D– Stor snøsmelting kan ha vært årsaken. Som følge av dette anbefalte forsikringsselskapet innkjøp av en avfukter for å redusere fuktproblemer.
- Forbedring av luftgjennomstrømning i kjeller i oppgang C.
- Sakkyndig vurdering av svakt utfall av yttervegg ved parkering.
- Oppfølging av fasadearbeid– Rutinemessig oppfølging med entreprenøren Front etter oppussingen. Front anbefaler årlig befarings for å forebygge større skader.
- Korrigering av sameierbrøk– Blant annet ved reseksjonering.
- Portlås – utfordringer med installasjon av ny portlås grunnet gammel port. Flere smeder har vært involvert i saken.
- Oppfølging av ulike byggere i sameiet – Oppussing og rehabilitering av næringslokaler til leiligheter (seksjon 26 og 27).
- Befaring for rørfornyng– Gravefri rørfornyng med strømpeforng vurderes som en mulig løsning fra kjellernivå ut til hovedavløpet.
- Årlig runde med vaktmester.
- Justering av felleskostnader– For å opparbeide en buffer og sikre økonomisk handlingsrom ved uforutsette utgifter.
- Langsiktig vedlikeholdsfond– Styret ser behovet for å gradvis bygge opp et vedlikeholdsfond for å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av bygget over tid.
- Fibernett - Styret igangsatte prosessen høsten 2024 om å se på nye leverandører for å få fibernett og en mer gunstig avtale for Sameiet. Avtalen med Telia avvikles juli 2025.

Sameiet arrangerer dugnad 2 ganger pr år. Hver seksjon er pliktig til å delta på dugnad, med mindre overveiende grunner tilsier at dette ikke er mulig. Styret skal i slike tilfeller informeres i forkant.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har 4 lån:

Lånenr.: 98208244442
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 6,85%
 Restsaldo 422 379,00
 Innfrielsesdato: 30.12.2053
 Type rente: Flytende rente
 Terminer i året: 4
 Andel restsaldo: 15 949,88,-
 Kapitalkostnader: 321,17,-

Lånenr.: 98208244450
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,85%
Restsaldo 479 917,00
Innfrielsesdato: 30.12.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
Andel restsaldo: 22 215,59,-
Kapitalkostnader: 447,03,-

Lånenr.: 98208244469
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,85%
Restsaldo 6 061 930,00
Innfrielsesdato: 30.12.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
Andel restsaldo: 206 331,00,-
Kapitalkostnad: 4 131,88,-

Lånenr.: 98208244477
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,85%
Restsaldo 478 864,00
Innfrielsesdato: 30.12.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
Andel restsaldo: 15 977,64
Kapitalkostnad: 321,51

Forkjøpsrett

Nei

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Innboforsikring må tegnes på egenhånd.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 214, bruksnummer 1, seksjonsnummer 4 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:

301/214/1/4:

09.12.1890 - Dokumentnr: 990653 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1922 - Dokumentnr: 993471 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1925 - Dokumentnr: 993602 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

ang loft

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1956 - Dokumentnr: 307809 - Best om garasje/parkering

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1963 - Dokumentnr: 514968 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Hegdehaugen Skole
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.1985 - Dokumentnr: 80301 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 93/2810
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 25 SEKSJONER

27.08.2014 - Dokumentnr: 715641 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 93/2830

16.12.2014 - Dokumentnr: 1108259 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 93/2833

07.02.2018 - Dokumentnr: 410168 - Reseksjonering
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 93/2833
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger attestert bygningsanmeldelse på våningsbygning fra 1891

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig

Vann/avløp: Privat stikkledning til offentlig nett

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til byggeområde for boliger, jf. reguleringsplan S-2255 vedtatt 28.07.1977. Planen er delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn.

Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009.

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer.

S-1597 Saken gjelder: Endret reguleringsplan for størstedelen av kvartalet begrenset av Sporveisgata - Pilestrådet - Underhaugsveien og Bogstadveien. Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet 25.11.1969

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering.

Legalpant

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odell på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 490 000 (Prisantydning)

260 474 (Andel av fellesgjeld)

6 750 474 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

168 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

170 100 (Omkostninger totalt)

181 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

183 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 920 574 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 931 474 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 934 274 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Ansvarlig megler

Thomas Wahl
Daglig leder / Eiendomsmegler
thomas.wahl@aktiv.no
Tlf: 408 00 444

Ansvarlig megler bistås av

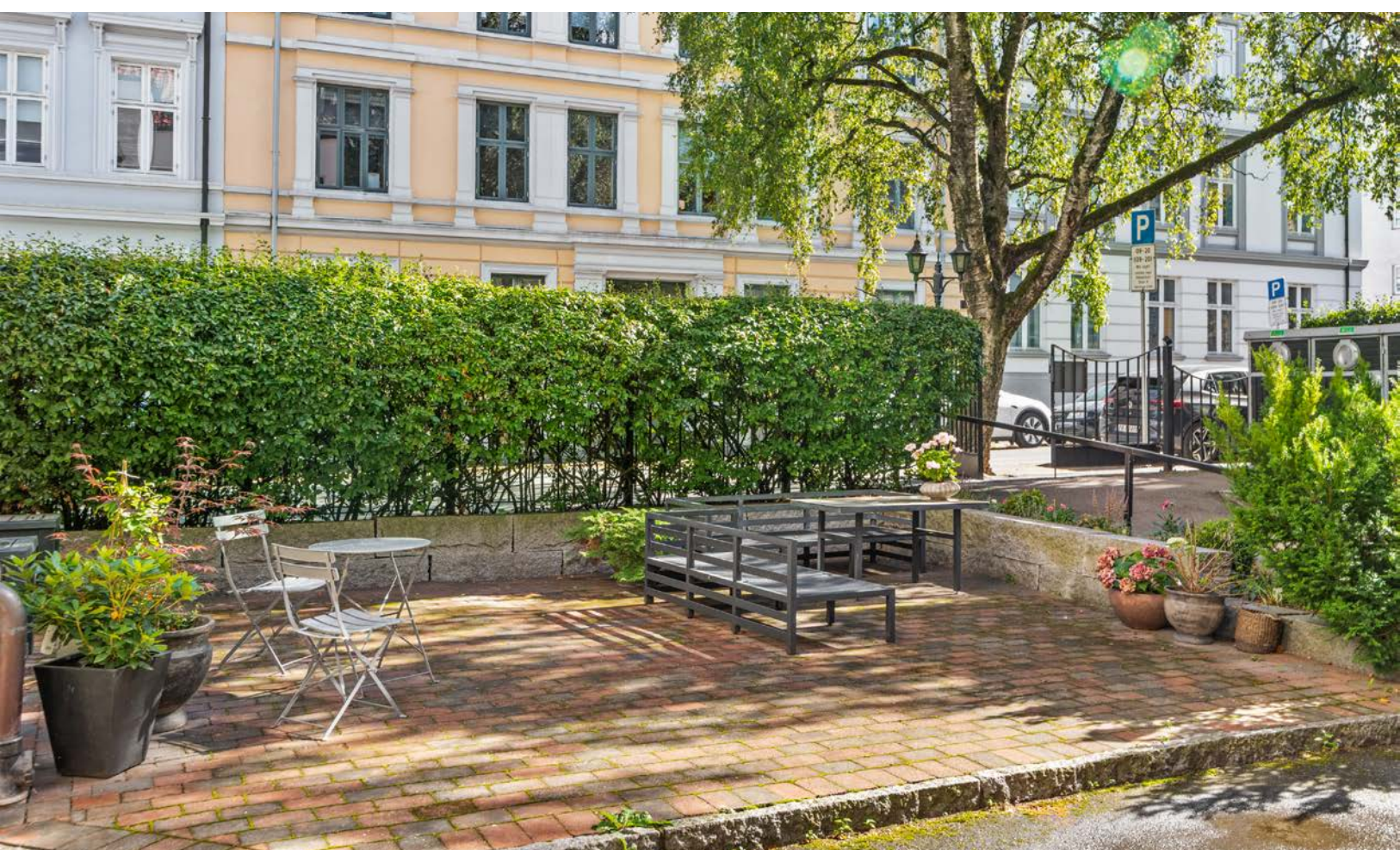
Thomas Wahl
Daglig leder / Eiendomsmegler
thomas.wahl@aktiv.no
Tlf: 408 00 444

Oppdragstaker

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 884030862
Torshovgata 8, 0476 OSLO

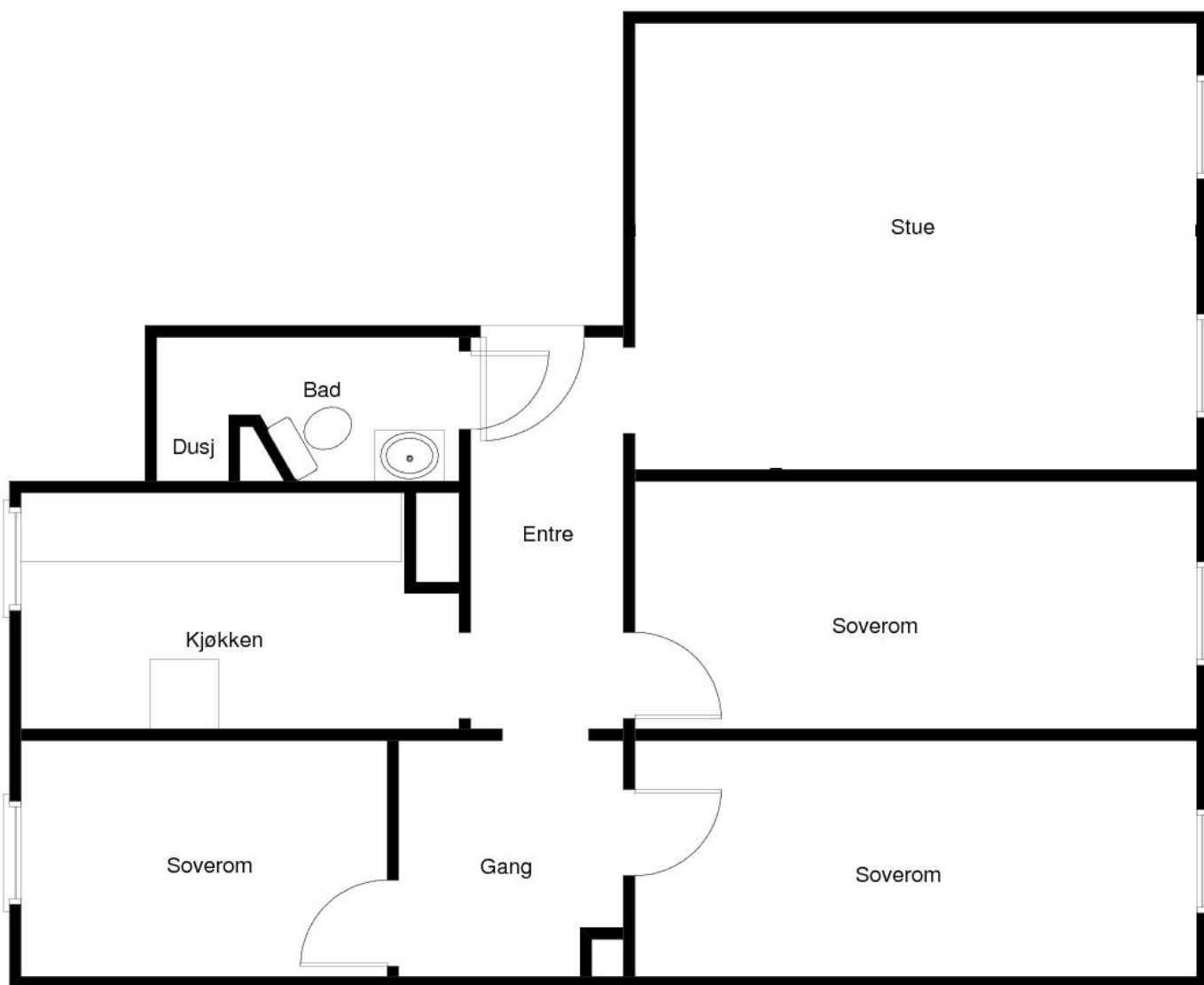
Salgsoppgavedato

26.08.2025



Bergsliens gate 1 C, 0354 Oslo

1. etasje



Planskissen er kun ment som illustrasjon, og er ikke målbar.

































Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Bergsliens gate 1 C, 0354 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 1, snr. 4

Areal (BRA): Eiet seksjon 74 m²



Befaringsdato: 07.03.2023

Rapportdato: 15.03.2023

Oppdragsnr.: 15882-1476

Referansenummer: EL7200

Autorisert foretak: Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas A. Haugan

Vår ref: Haugan



Gyldig rapport
15.03.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS er et rådgivende ingeniør og takseringsfirma med bred og stor kompetanse. Bistår private og offentlige instanser knyttet til taksering, prosjekt/byggeledelse, byggherrekoordinator, SHA-oppfølging, byggesøknader og uavhengig kontroll.



Rapportansvarlig



Thomas A. Haugan
Uavhengig Takstingeniør
takst@thomashaugan.no
970 83 083

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har behov for oppussing/modernisering.

Eiet seksjon - Byggeår: 1892

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Murkonstruksjoner, med pussede og malte fasader.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt profilert ytterdør.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvoverflater med laminatgulv og tregulv.
Innvendige veggoverflater med malt tapet og malte flater.
Innvendige takflater med plater, malte plater og malte flater. Stukkatur/rosett.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Usikkert når badet sist ble modernisert.
Fliselagte veggoverflater og malte plater i tak.
Fliselagte gulvoverflater. Elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Speil, servantskap og veggskap.
Wc, servant og dusj.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hvit profilert kjøkkeninnredning med laminat benkeplate. Flisfelt.
Oppvaskkum og uttak til oppvaskmaskin/vaskemaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i kobberrør.
Avløpsrør i plast og soilrør.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Sikringskap i felles trappegang.
Automatsikringer.
Røykvarsler.
Brannslukningsapparat

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Eiet seksjon	TOTALT	P-ROM	S-ROM
ETASJE			
Etasje	74	74	0
Sum	74	74	0

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

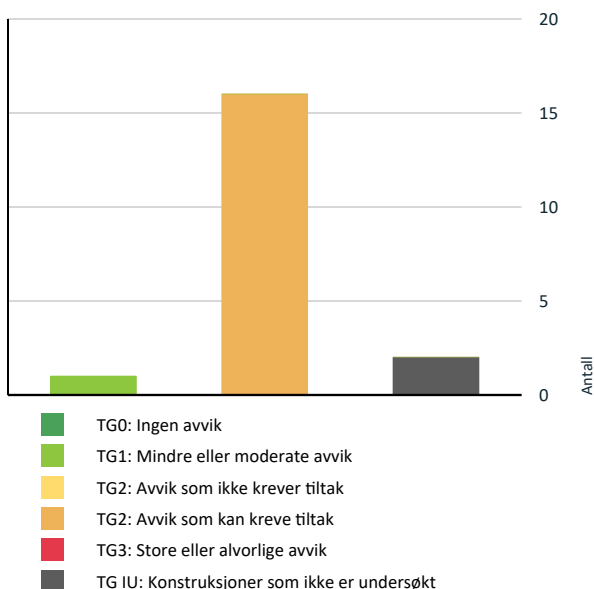
[Gå til side](#)

Eiet seksjon

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til utførende takstforetak hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Er rapporten eldre enn 12 mnd, bør takstmannen kontaktes for ny befaring/oppdatering. Det vises til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig, jmf avhendingslovens §3-10, 2. ledd. Tilleggsbygninger som eksempelvis garasje, uthus, redskapsbod m.m. blir visuelt besiktiget og enkelt beskrevet uten at tilstand vurderes med tilstandsgrad. Tilstandsrapporter som utføres for borettslag/sameier/aksjelag tar i utgangspunktet ikke vurdering av fellesområder og utvendig forhold da dette ansees å være borettslag/ sameiets felles anliggende og ansvar. Det er kun lovligheten av boligen bruk som er kontrollert opp i mot byggmeldte godkjente tegninger, lovligheten av frittliggende tillitsbygninger og om totalt bebygd areal overskrider bestemmelsene i området er ikke kontrollert av bygningskyndige.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad** [Gå til side](#)
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:
Aldersrelatert slitasje. Noe justeringsbehov.

! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Aldersrelatert slitasje. Noe justeringsbehov.

! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Stedvis sår/riper/hakk/sprekk/rissdannelser/gliper og generell bruksslitasje.

! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

! **Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på bad/våtrom.
Sprukne veggfliser. Stedvis flisbom. Riss/sprekker i fuger. Rustne skruer i takplater.

! **Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på bad/våtrom.
Stedvis flisbom. Sprekk/riss i flisfuger. Slitte fugemasser/silikon.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløyningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløyningen.

! **Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Slitt innredning. Svellskader i servantskap. Tapet dusjhode.

! **Våtrom > Ventilasjon > Bad** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avtrekksvifte fungerer ikke som den skal.

! **Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Slitt innredning.

! **Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre kjøkkenvifte.

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

Sikringsskap i felles trappegang. Automatsikringer.

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON

Byggeår	Kommentar
1892	Iflg. EDR

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

TG IU

Murkonstruksjoner, med pussede og malte fasader. Vedlikehold er et ansvar for sameiet. Utvendige veggflater er ikke vurdert. Tilstandsgrad er ikke satt.

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Aldersrelatert slitasje. Noe justeringsbehov.

Tiltak

- Tiltak:

Lokale tiltak/utbedringer.

Dører

TG 2

Malt profilert ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Aldersrelatert slitasje. Noe justeringsbehov.

Tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

INNENDIG

Overflater

TG 2

Innvendige gulvoverflater med laminatgulv og tregulv.
Innvendige veggoverflater med malt tapet og malte flater.
Innvendige takflater med plater, malte plater og malte flater.
Stukkatur/rosett.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis sår/riper/hakk/sprekk/rissdannelser/gliper og generell brukslitasje.

Tiltak

- Tiltak:

Påregnelig med oppussing/modernisering av overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

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

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.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

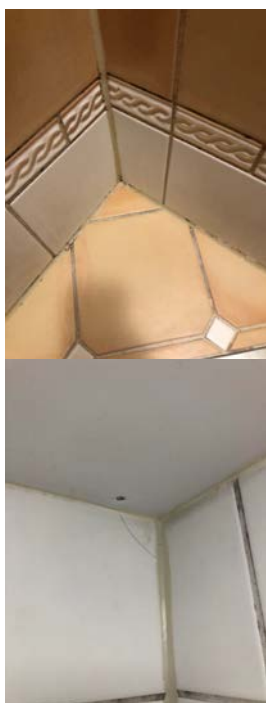
Generell

Usikkert når badet sist ble modernisert.

Overflater vegger og himling

TG 2

Flislagte veggoverflater og malte plater i tak.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på bad/våtrom. Sprukne veggfliser. Stedvis flisbom. Riss/sprekker i fuger. Rustne skruer i takplater.

Tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må bad/våtrom oppusses/moderniseres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Påregnelig med oppussing/modernisering av bad etterhvert.

Overflater Gulv

TG 2

Flislagte gulvoverflater. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på bad/våtrom. Stedvis flisbom. Sprekk/riss i flisfuger. Slitte fugemasser/silikon.

Tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må bad/våtrom oppusses/moderniseres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Påregnelig med oppussing/modernisering av bad etterhvert.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

- 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.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Speil, servantskap og veggskap.
Wc, servant og dusj.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitt innredning. Svellskader i servantskap. Tapet dusjhode.

Tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring/tiltak/utskiftning.

Ventilasjon

TG 2

Det er elektrisk styrt vifte.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksvifte fungerer ikke som den skal.

Tiltak

- Tiltak:

Påregnelig med utskiftning.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Hvit profilert kjøkkeninnredning med laminat benkeplate. Flisfelt. Oppvaskkum og uttak til oppvaskmaskin/vaskemaskin.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitt innredning.

Tiltak

- Tiltak:

Påregnelig med utskiftning/modernisering etterhvert.
Anbefales etablering av lekkasjesikring på kjøkken.

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Eldre kjøkkenvifte.

Tiltak

- Tiltak:
Bør kontrolleres/renses, samt evt. utskiftes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannledninger i kobberrør.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør i plast og soilrør.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Sikringsskap i felles trappegang. Automatsikringer.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Ukjent.
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?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ja
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
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, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Tilstandsrapport

På generelt grunnlag anbefales kontroll av el-anlegget i hele leiligheten. Eldre el-anlegg i deler av leiligheten.



Branntekniske forhold



Røykvarslar.

Brannslukningsapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det mangler på røykvarslar i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

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.

Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige 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?](#)

Arealer

Eiet seksjon

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	74	74	0	Entré , Bad , Kjøkken , Gang , Soverom , Soverom , Soverom , Soverom , Soverom/stue	
Sum	74	74	0		

Kommentar

Takhøyder på ca 2,48 - 3,06 m.
1 kjellerbod på ca 9 kvm gulvareal. Lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.3.2023	Thomas A. Haugan Leietagere	Takstingeniør Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	1		4	1534.2 m ²	Iflg. EDR. Gjelder for hele sameiet	Eiet

Adresse

Bergsliens gate 1 C

Hjemmelshaver

Spjudvik Gard, Jensen Jonas

Boligselskap

Sameiet Bergsliens gate 1

Eierandel

93 / 2833

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr

971280425

Felles formue

Kr. 27 024

Felles gjeld:

Kr. 268 000

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget sentralt og attraktivt beliggende i overgangen mellom Homansbyen og Bislett. Kort veg til Bogstadveien. Gangavstand til flotte grønt- og friarealer i Frognerparken, Slottsparken, Stensparken og på St.Hanshaugen. Nær Høyskolesenteret. Meget god offentlig kommunikasjon. Butikker, caféer og alle vanlige servicetilbud i umiddelbar nærhet

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Om tomten

Opparbeidet fellestomt.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap Gjensidige forsikring	Avtalenr 78266008	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Fellespolise i sameiet				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører			Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei
Eier			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EL7200>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Torshov	
Oppdragsnr.	
25230033	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jonas Jensen	Gard Spjudvik
Gateadresse	
Bergslisens gate 1 C	
Poststed	Postnr
Oslo	0354
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2018
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 25230033

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Se tilstandsrapport for mer informasjon.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas Jensen	e2820fafa5dfb825c305cefa ccaeae9aad7181b2	20.03.2023 14:08:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gard Spjudvik	de625c19a8b197a16651306 7ebd43f9ce1660f5c	20.03.2023 14:21:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 25230033

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

Bergsliens gate 1C

Nabolaget Hegdehaugen - vurdert av 151 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Rosenborg Linje 11	3 min 0.2 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 7 ulike linjer	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 18 ulike linjer	7 min 2.8 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 358 elever, 21 klasser	8 min 0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 849 elever, 47 klasser	10 min 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 750 elever, 41 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 409 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 415 elever, 25 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Heltberg Bislett	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

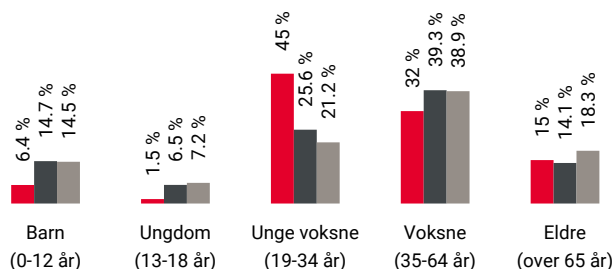
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 55/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hegdehaugen	1 497	1 126
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Den Tysk-Norske Barnehagen i Oslo (1-5 ...)	1 min
97 barn	0.1 km
Rosenborg barnehage (0-5 år)	2 min
42 barn	0.2 km
Treklang Montessoribarnehage (2-5 år)	3 min
31 barn	0.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Sporveisgaten	0 min
PostNord	0 km
Bunnpris Bogstadveien	4 min
Søndagsåpent	0.3 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grefsen og Torshov kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Egen bil



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



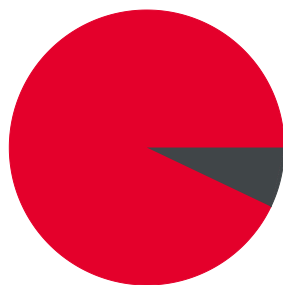
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Den tysk-norske Aktivitetshall	1 min	🚶 0 km
⚽ Dronning Astrids plass streetbasket Ballspill	4 min	🚶 0.3 km
🚴 Fresh Fitness Majorstuen	1 min	🚶
🚴 SATS Fagerborg	4 min	🚶

Boligmasse



■ 92% blokk
■ 7% annet

«Koselig og sentralt - Perfekt for studenter, enslige eller par :)»

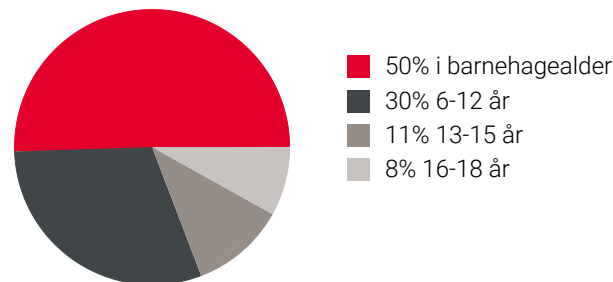
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📦 Valkyrien	8 min	🚶
📦 Apotek 1 Hygiea Oslo	4 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



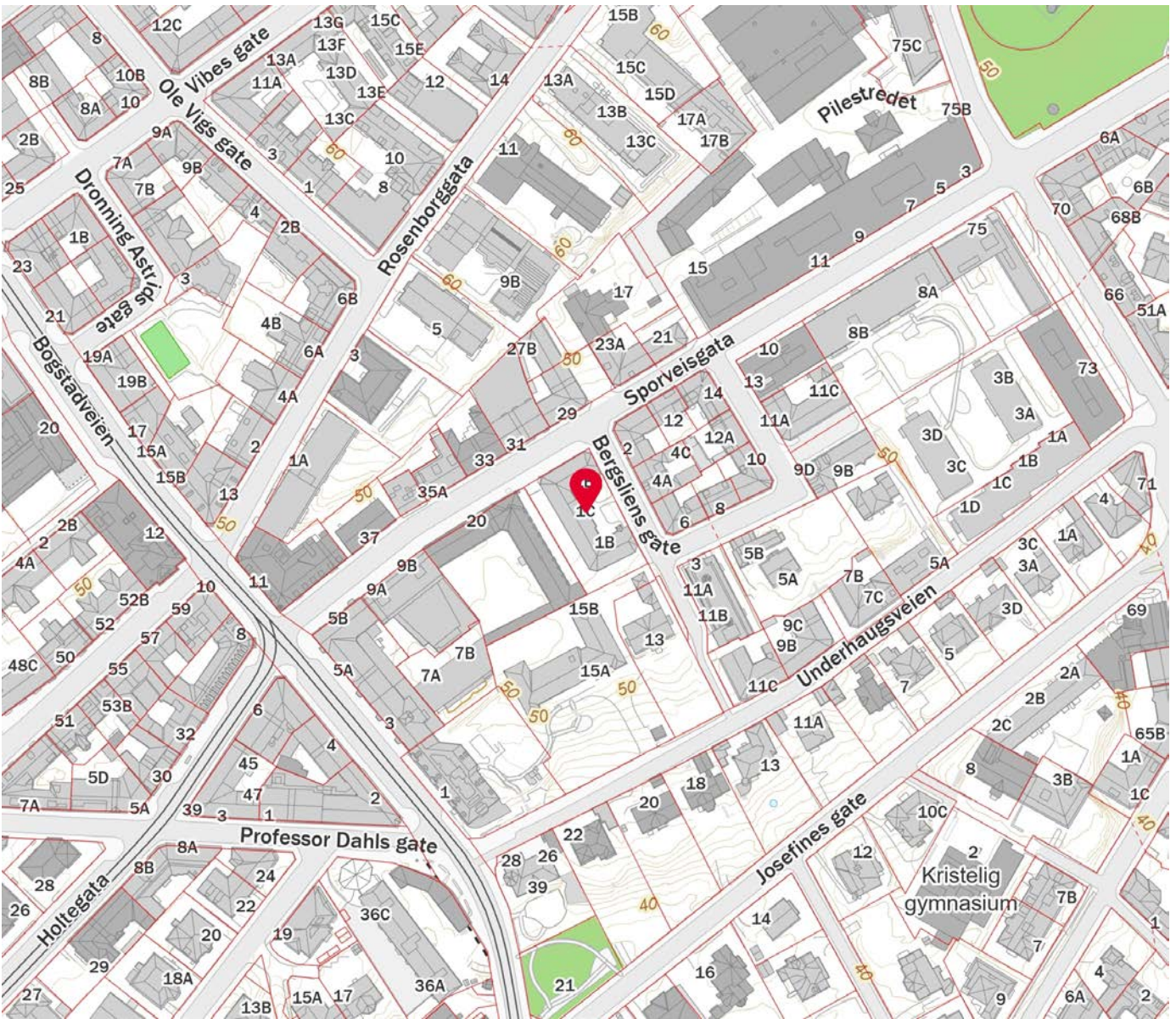
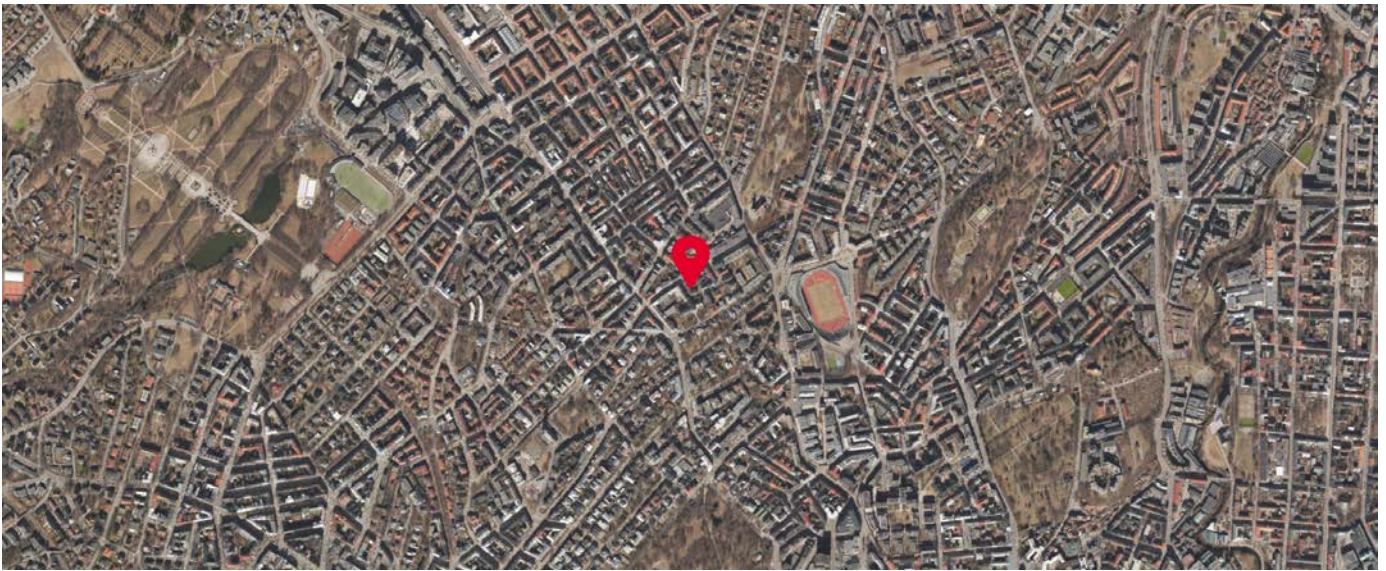
0% 67%

■ Hegdehaugen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grefsen og Torshov kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grefsen og Torshov kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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


Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Bergslisens gate 1C
0354 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Wahl

Oppdragsnummer:

Telefon: 408 00 444
E-post: thomas.wahl@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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